

# Samejekontrakt

Undertegnede Lise Andersen, cpr.nr. 123456-xxxx, boende Blomstergade 1, 6600 Vejen og medundertegnede Lars Larsen, cpr. nr. 123456-xxxx boende Solsikkevej 1, 6600 Vejen, har d. 25-03-2020 indgået følgende aftale:

## § 1

### Køb og finansiering

- 1.1 Vi har med overtagelsesdag pr. d. 25-03-2020 købt ejendommen matr. nr. xxx, beliggende Rosenvej 1, 6600 Vejen
- 1.2 Vi har købt ejendommen i lige sameje.
- 1.3 I forbindelse med købet har vi i alt af egne midler investeret følgende beløb:
- |                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Lise Andersen har betalt: | kr. 50.000,00  |
| Lars Larsen har betalt:   | kr. 50.000,00  |
| I alt:                    | kr. 100.000,00 |

## § 2

### Fordeling af driftsudgifter

- 2.1 Vi betaler samtlige udgifter i forbindelse med ejendommen i forhold til vore andele.
- 2.2 Inden 1. marts hvert år udarbejder vi en opgørelse over samtlige betalte udgifter vedrørende ejendommen i det foregående kalenderår, samt en intern opgørelse til konstatering af, om vi hver har bidraget til disse udgifter i overensstemmelse med § 2.1.
- 2.3 Viser det sig ved opgørelsen, at den ene af os har betalt mere, end hvad der i det indbyrdes forhold påhviler den pågældende, har den pågældende krav på at få det overskydende beløb udbetalt kontant af den anden. Det er dog en forudsætning, at kravet rejses inden d. 1. maj, idet refusionskravet for det forudgående kalenderår i modsat fald er bortfaldet.

## § 3

## **Dispositioner og beslutninger**

- 3.1 Ingen af os er berettiget til, uden samtykke fra den anden at sælge eller pantsætte sin andel af ejendommen.
- 3.2 Samtlige beslutninger vedrørende ejendommen og dens benyttelse skal træffes i enighed, og samejet tegnes i forhold til tredjemand af os begge i forening.
- 3.3 Vi kan hver især træffe uvæsentlige beslutninger samt bestille uopsættelige og nødvendige reparationer.
- 3.4 I forhold til tredjemand hæfter vi solidarisk for fællesskabets forpligtelser, mens vi i vort indbyrdes forhold hæfter i forhold til bestemmelserne i denne aftale.

### **§ 4**

#### **Forbedringer**

- 4.1 Hvis vi foretager forbedringer, herunder om- og tilbygninger, skal udgifterne betales ligeligt mellem os, medmindre vi træffer anden særskilt aftale i et tillæg til denne overenskomst.

### **§ 5**

#### **Varsling og opsigelse**

- 5.1 Enhver af os er berettiget til at opsig samejet med 12 måneders skriftligt varsel til ophør pr. den første i en måned, hvorefter ejendommen sættes til salg efter de bestemmelser der er truffet i punktet "Vurdering" og "Køberet".
- 5.2 Opsigelsen skal enten sendes ved anbefalet brev til den anden, afleveres personligt eller fremsendes pr. e-mail, således at den anden kvitterer for modtagelsen med sin underskrift på en enslydende kopi.
- 5.2.1 Sendes opsigelsen pr. e-mail, skal e-mailen sendes til den sidst kendte e-mailadresse som modtageren har benyttet. Modtageren af e-mailen, skal sende en bekræftelse på opsigelsen tilbage. Såfremt modtageren ikke sender en bekræftelse tilbage, skal opsigelsen enten sendes ved anbefalet brev eller afleveres personligt.
- 5.3 Vi er enige om, at opsigelsesdagen er enten datoen for modtagelsen af det anbefalede brev, eller datoen for kvitteringen for modtagelsen på den enslydende kopi eller datoen for bekræftelsen for modtagelsen af opsigelses e-mailen.
- 5.4 Ved misligholdelse, kan den part af os, der overholder sin del af aftalen forlange, at samejekontrakten ophæves med 3 måneders skriftligt varsel til ophør pr. den første i en måned.

### **§ 6**

#### **Vurdering**

- 6.1 I tilfælde af opsigelse, ønsker vi som udgangspunkt, at ejendommen vurderes ved, at én ejendomsmægler valgt i fællesskab, skal komme med en vurdering af ejendommen.
- 6.2 I mangel af enighed omkring hvordan ejendommen skal vurderes i henhold til § 6.1, da udpeges der to ejendomsmæglere af udvalgt revisor.

Ejendomsmæglerne skal herefter vurdere ejendommen uafhængigt af hinanden.

- 6.3 Hvis blot en af os ønsker at gøre brug af § 6.2, skal der gives skriftlig meddelelse herom til den anden senest 7 dage efter opsigelsesdagen, jf. § 5.3.

- 6.4 Vurderingsmanden jf. § 6.1 eller 6.2 skal snarest muligt have udleveret en kopi af denne overenskomst samt alt relevant materiale til brug for vurderingen af ejendommen.
- 6.5 Hvis blot en af os ønsker det, skal vurderingsmanden sørge for, at der inden vurderingsmandens besigtigelse bliver udfærdiget tilstandsrapport, hvor udbedringsomkostningerne vedrørende de enkelte mangler er angivet, og vurderingen skal foretages ud fra den forudsætning, at køber overtager ejendommen med de mangler, der måtte være angivet i tilstandsrapporten.
- 6.6 Vurderingsmanden jf. § 6.1 eller 6.2 skal ved anbefalet brev indkalde os begge til vurderingsforretningen med mindst 5 dages varsel, regnet fra afsendelsesdagen. Senest 14 dage efter vurderingsforretningen, skal vurderingsmanden (ved anbefalet brev eller mail) sende hver af os et eksemplar af vurderingen.
- 6.7 Vurderingsmanden skal ansætte ejendommens kontantværdi ved et salg på sædvanlige vilkår ved en salgsperiode på ca. 6 måneder og med en overtagelsesdag fastsat til sædvanlig tid herefter. Vurderingsmanden skal desuden opgøre ejendommens friværdi før handelsomkostninger ved fra kontantværdien at trække kursværdien af de indestående lån.
- 6.8 Omkostningerne ved vurdering af ejendommen, herunder evt. udgifter til tilstandsrapport, skal betales af os begge med halvdelen fra hver.

## § 7

### Køberet/anvisningsret

- 7.1 Når vurderingen foreligger, har vi hver især ret til at overtage den andens andel af ejendommen, mod at overtage samtlige prioriteter og betale den andens forholdsmæssige andel af friværdien - eller modtage den andens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ friværdi - opgjort i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6.
- 7.2 Vi har endvidere ret til at anvise en køber til den andens andel af ejendommen på de vilkår, som er anført i stk. 1.
- 7.3 Ønsker den ene af os at gøre brug af køberetten/anvisningsretten, skal det skriftligt meddeles den anden senest 3 måneder efter den anbefalede afsendelse af ejendomsmæglerens vurdering. I tilfælde af to vurderinger regnes fristen fra den seneste afsendelse.
- 7.4 Hvis vi begge rettidigt har gjort brug af køberetten/anvisningsretten i overensstemmelse med §§ 7.1-7.3, skal der holdes en indbyrdes auktion efter reglerne i § 8.
- 7.5 Hvis ingen af os rettidigt har gjort brug af køberetten/anvisningsretten i overensstemmelse med §§ 7.1-7.4, kan enhver af os på begges vegne sætte hele ejendommen til salg ved en ejendomsmægler efter reglerne vedrørende salg til tredjemand.

## § 8

### Lukket budrunde

- 8.1 Ønsker vi begge at gøre brug af køberetten/anvisningsret efter § 7, skal en auktion afholdes af os selv, afgøre hvem som skal have lov at købe ejendommen.

Hvis vi ikke indenfor 1 mdr. kan blive enige om, hvordan auktionen skal afholdes, da er enhver af os berettiget til på begges vegne at anmode formanden for Danske Boligadvokater om at udpege en person eller praktiserende advokat i vort område til at holde en auktion.

- 8.2 Personen/Advokaten som vælges fastsætter tidspunktet for auktionen og orienterer os med mindst 30 dages varsel- regnet fra afsendelsesdagen - pr. anbefalet brev.
- 8.3 Personen/Advokaten fastsætter selv vilkårene for auktionen, herunder hvordan vores bud skal modtages.

- 8.4 Vi har valgt, at vi hver især må give ét bud på ejendommen i en lukket kuvert, den af os der er højestbydende, har ret til at købe ejendommen og derefter gennemfører handlen med advokaten i overensstemmelse med vilkårene omkring skødet.
- 8.4.1 Ved samme højeste bud, skal køberetten afgøres ved, at vi hver især kommer med et nyt bud i en lukket kuvert.
- 8.5 I forbindelse med et salg efter bestemmelserne i denne paragraf, er afholder af auktionen berettiget til på sælgerens vegne at underskrive samtlige dokumenter i forbindelse med salget.
- 8.6 Omkostningerne i forbindelse med auktionen betales i forhold til den andel vi hver især ejer.

## **§ 9**

### **Skøde**

- 9.1 Når det i henhold til bestemmelserne omkring overtagelse er blevet bestemt, at en af os overtager hele ejendommen eller at tredjemand overtager den enes andel, skal der udfærdiges sædvanligt skøde.
- 9.2 Som overtagelsesdag fastsættes - i mangel af anden aftale - den dag, hvor samejet ophører, jf. § 5.1, og der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant.
- 9.3 Sælgerens forholdsmæssige andel af friværdien - også en eventuel negativ friværdi - skal reguleres med eventuelle mellemværender i henhold til § 1.4 og § 4, og betales kontant pr. overtagelsesdagen, jf. dog reglerne i denne bestemmelse.
- 9.4 Et positivt kontantbeløb til sælger opgjort efter reglerne i denne bestemmelse deponeres senest pr. overtagelsesdagen på en konto i sælgerens navn på det vilkår, at beløbet først kan frigives til sælgeren, når der foreligger tinglyst anmærkningsfrit, endeligt skøde.
- 9.5 Den resterende købesum berigtiges ved overtagelse af sælgerens andel af den på ejendommen tinglyste pantegæld, og handelen skal - udover købers betaling af købesummen - være betinget af, at pantøverne kan godkende køberen som enedebitor på lånene, således at sælgeren frigøres for sin hæftelse.
- 9.6 Eventuelle ejerskifteafdrag på den indestående pantegæld betales af køberen.
- 9.7 Samtlige omkostninger i forbindelse med handelen, herunder tinglysningsafgift, advokat- honorar, gældsovertagelsesgebyrer og ejerskiftegebyrer betales af os begge med halvdelen fra hver.

## **§ 10**

### **Salg til tredjemand**

- 10.1 Hvis ejendommen sættes til salg ved en ejendomsmægler, jf. § 7, forpligter vi os begge til at acceptere et salg af ejendommen på de vilkår, der er fastsat ved vurderingen (gennemsnittet af de to vurderinger), dog tidligst med overtagelse pr. den dag, samejet ophører, jf. § 5.1.
- 10.2 Er ejendommen ikke solgt inden 12 måneder efter den blev udbudt til salg, er ejendomsmægleren berettiget til at nedsætte prisen på baggrund af de aktuelle markedsforhold. Ejendomsmægleren skal give os meddelelse herom ved anbefalet brev. Enhver af os er i så fald berettiget til at gøre køberetten eller anvisningsretten gældende på basis af den nedsatte pris efter reglerne i § 7.1 og 7.3., hvis dette sker inden for fristerne i § 7.
- 10.3 Hvis vi begge rettidigt har gjort brug af køberetten/anvisningsretten, skal der afholdes en indbyrdes auktion efter reglerne i § 8.
- 10.4 Hvis ingen af os rettidigt gør køberetten/anvisningsretten gældende, er vi begge forpligtet til at acceptere et salg til den nedsatte pris.
- 10.5 Enhver af os er berettiget til – uanset § 3.1. - på begges vegne at underskrive samtlige dokumenter i forbindelse med salget, herunder kommissionsaftale, købsaftale, pantebreve og skøde.
- 10.6 Samtlige udgifter vedrørende ejendommen - herunder udgifterne til el, vand og varme - frem til den dag, hvor ejendommen overtages af køber, deles så disse betales af os begge med halvdelen fra hver.

- 10.7 Eventuelle sælgerpantebreve skal i mangel af anden aftale sælges, således at nettoprovenuet kommer til at foreligge kontant.
- 10.8 Nettoprovenuet i forbindelse med salget skal fordeles forholdsmæssigt mellem os, hvorefter det reguleres med eventuelle indbyrdes mellemværender i henhold til § 1.4 og § 4.
- 10.9 Hvis der på det tidspunkt, hvor nettoprovenuet kan afregnes, findes gæld, som vi begge hæfter for, skal denne gæld indfries forlods af nettoprovenuet.

## **§ 11**

### **Dødsfald**

- 11.1 Hvis en af os dør, mens vi ejer ejendommen i fællesskab, betragtes dødsfaldet som en opsigelse efter § 5.1., og i forbindelse med opløsningen af samejet gælder samtlige bestemmelser i denne overenskomst.
- 11.2 Hvis længstlevende i testamente har fået tillagt køberet til afdødes andel af ejendommen på mere favorable vilkår end omtalt i denne kontrakt, kan længstlevende frit vælge at gøre brug af sin testamentariske køberet.

## **§ 12**

### **Tinglysning**

- 12.1 Vi er enige om indtil videre at undlade at tinglyse denne overenskomst.
- 12.2 Dog skal enhver af os være berettiget til at begære denne samejekontrakt tinglyst som byrde på ejendommen, med respekt af de på tinglysningstidspunktet på ejendommen tinglyste servitutter og pantehæftelser. Påtaleberettiget er de nuværende ejere af ejendommen hver for sig. Den af os, som ønsker samejekontrakten tinglyst, kan oprette en tinglysningsanmeldelse med indhold svarende til nærværende samejeoverenskomst, hvorefter den anden af os forpligter sig til at signere overdragelsen senest 14 dage efter at have fået meddelelse om, at anmeldelsen er lagt i underskriftsmappe. Omkostningerne ved tinglysningen deles lige mellem os. Samejekontrakten vil være at afløse, når vi ikke længere ejer ejendommen i sameje.

## **§ 13**

### **Meddelelser**

- 13.1 Enhver skriftlig meddelelse fra den ene af os til den anden, skal i henhold til denne overenskomst, for at være gyldig enten a) sendes pr. anbefalet brev, eller b) afleveres personligt, således at den anden kvitterer for modtagelsen med sin underskrift på en enslydende kopi, eller c) sendes pr. e-mail, således at den anden pr. e-mail bekræfter modtagelsen.
- 13.1.1 Sendes opsigelsen pr. e-mail, skal e-mailen sendes til den sidst kendte e-mailadresse som modtageren har benyttet. Modtageren af e-mailen, skal sende en bekræftelse på opsigelsen tilbage. Såfremt modtageren ikke sender en bekræftelse tilbage, skal opsigelsen enten sendes ved anbefalet brev eller afleveres personligt.
- 13.2 Alle skriftlige meddelelser, herunder ejendomsmægleres og advokaters anbefalede breve, kan gyldigt sendes til modtagerens sidst opgivne folkeregisteradresse.

## **§ 14**

### **Ægteskab**

14.1 Hvis vi senere indgår ægteskab med hinanden, og den i § 1 nævnte ejendom bliver fælleseje, er vi opmærksomme på, at bestemmelserne ovenfor i §§ 4-9 vil kunne blive underlagt og erstattet af ægtefælleskiftelovens regler om udtagesret og udløsningsret.

14.2 I øvrigt skal bestemmelserne i denne overenskomst og eventuelle tillæg også være gældende i tilfælde af, at vi indgår ægteskab.

## **§ 15**

### **Ændringer**

15.1 Denne overenskomst kan ændres i det omfang, vi bliver enige om det. Ændringer er dog kun gyldige, hvis de fremgår af en ny skriftlig overenskomst eller et tillæg til denne, og kun hvis overenskomsten/tillægget er forsynet med dato og vore personlige underskrifter.