

S A M E J E O V E R E N S K O M S T

Undertegnede Louise Bxxxx-Jensen, cpr.nr. xxxxxx-1800 og medundertegnede Jesper xxxx, cpr. nr. xxxxxx-2455, begge boende Falkevej 1, 8000 Xkøbing, har d.d. indgået følgende aftale:

§ 1.

- 1.1. Vi har med overtagelsesdag pr. d. 01. december 2002 købt ejendommen matr. nr. x ÆÆ Siim By, Dover, beliggende xxxxxxxxxxxxxx, xxxx.
- 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:

Kontant udbetaling:	kr. 75.000
Handelsomkostninger:	kr. xxx.000
I alt:	kr. xxxx.000

Af det investerede beløb har vi hver især betalt følgende:

Undertegnede Louise Bxxxx-Jensen har betalt kr. xxx.000

Undertegnede Jesper xxxx har betalt kr. xxxx.000

- 1.4 Vi er enige om, at Louise Bxxxx-Jensen skylder Jesper xxxx halvdelen af forskellen mellem vore indskud eller kr. xxx.000. Beløbet henstår rentefrit og forfalder til betaling på anfordring.

Eller

Vi er enige om, Louise Bxxxx-Jensen som sådan ikke skylder Jesper xxxx halvdelen af forskellen mellem vores indskud, men at i tilfælde af, at samlivet mellem os ophører, skal der tages forbehold for Jesper xxxxx indskud på følgende måde:

Ved salg af ejendommen, skal et evt. overskud først reduceres med kr. xxx.000,-, der udbetales til Jesper xxxxx. Det resterende overskud, deles med 50 % til hver af parterne. Hvis et evt. overskud ikke overstiger kr. xxx.000,-, skal et sådant overskud gå ubeskåret til Jesper xxxxx.

Ovenstående gælder ligeledes ved indgåelse af ægteskab mellem os efter overtagelsen af ejendommen.

Resten af erhvervelsen er finansieret ved optagelse af lån, for hvilke vi hæfter i fællesskab.

I forbindelse med ejendoms købet gælder herudover følgende aftaler:

§ 2.

- 2.1. Vi betaler samtlige udgifter i forbindelse med ejendommen i forhold til vore andele, dvs. med halvdelen til hver.
- 2.2. Såfremt én af os ønsker det, udarbejder vi inden 1. februar hvert år en opgørelse over samtlige betalte udgifter vedrørende ejendommen i det foregående kalenderår samt en in-

tern opgørelse til konstatering af, om vi hver har bidraget til disse udgifter i overensstemmelse § 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. april, idet refusionskravet for det forudgående kalenderår i modsat fald er bortfaldet.

§ 3.

- 3.1.** Ingen af os er berettiget til uden samtykke fra den anden at sælge eller pantsætte sin andel af ejendommen.

§ 4.

- 4.1.** Samtlige beslutninger vedrørende ejendommen og dens benyttelse skal træffes i enighed, og samejet tegnes i forhold til tredjemand af os begge i forening.
- 4.2.** Dog kan vi hver især træffe uvæsentlige beslutninger samt bestille uopsættelige og nødvendige reparationer.
- 4.3.** I forhold til tredjemand hæfter vi solidarisk for fællesskabets forpligtelser, mens vi i vort indbyrdes forhold hæfter pro rata, dvs. forholdsmæssigt.

§ 5.

- 5.1.** Hvis vi foretager forbedringer, herunder om- og tilbygninger, skal udgifterne betales af os i forhold til vore andele, medmindre vi træffer anden særskilt aftale i et tillæg til denne overenskomst, jfr. § 17.1.

§ 6.

- 6.1.** Enhver af os er berettiget til at opsige denne overenskomst med 3 måneders skriftligt varsel til ophør pr. den første i en måned.
- 6.2.** Opsigelsen skal enten sendes ved anbefalet brev til den anden eller afleveres personligt, således at den anden kvitterer for modtagelsen med sin underskrift på en enslydende kopi.
- 6.3.** Vi er enige om, at opsigelsesdagen er enten datoen for afsendelsen af det anbefalede brev eller datoen for kvitteringen for modtagelsen på den enslydende kopi.

§ 7.

- 7.1.** I tilfælde af opsigelse er enhver af os berettiget til at lade hele ejendommen vurdere af en eller to statsautoriserede ejendomsmæglere, som i mangel af enighed udpeges af formanden for den lokale kredsbestyrelse for Dansk Ejendomsmæglerforening.
- 7.2.** Hvis en af os ønsker det og giver skriftlig meddelelse herom til den anden senest 7 dage efter opsigelsesdagen, jfr. § 6.3, skal der som vurderingsmænd udpeges to statsautoriserede ejendomsmæglere, som herefter skal vurdere ejendommen uafhængigt af hinanden.
- 7.3.** Vurderingsmanden skal snarest muligt have udleveret en kopi af denne overenskomst samt alt relevant materiale til brug for vurderingen af ejendommen.

- 7.4.** Vurderingsmanden 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 sende hver af os et eksemplar af vurderingen.
- 7.5.** Vurderingsmanden skal ansætte ejendommens handelsværdi ved et salg inden for tre måneder på de for området på det pågældende tidspunkt gældende sædvanlige vilkår og med en sædvanlig udbetaling. Endvidere skal vurderingsmanden beregne ejendommens kontante friværdi efter fradrag af samtlige udgifter i forbindelse med et eventuelt salg, herunder lånesagsomkostninger, handelsomkostninger, indfrielse af eksisterende lån samt kurstab på sælgerpantebrev. Til den således beregnede friværdi skal lægges de handelsomkostninger, som spares, hvis en af os overtager ejendommen. Hvis vi anvender to vurderingsmænd, skal friværdien opgøres som gennemsnittet af friværdierne - begge med tillæg af de sparede handelsomkostninger.
- 7.6.** Omkostningerne ved vurderingen af ejendommen skal betales af os begge med halvdelen fra hver.

§ 8.

- 8.1.** 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 § 1.4 og § 7.5
- 8.2.** Ønsker den ene af os at gøre brug af denne køberet, skal det skriftlig meddeles den anden senest 14 dage efter den anbefalede afsendelse af ejendomsmæglerens vurdering. I tilfælde af to vurderinger regnes fristen fra den seneste afsendelse.
- 8.3.** Hvis vi begge rettidigt har gjort brug af køberetten i overensstemmelse med § 8.1 og § 8.2, skal der holdes en indbyrdes auktion efter reglerne i § 9.
- 8.4.** Hvis ingen af os rettidigt har gjort brug af køberetten i overensstemmelse med § 8.1 og § 8.2, kan enhver af os på begges vegne sætte hele ejendommen til salg ved en statsautoriseret ejendomsmægler efter reglerne nedenfor i § 11.
- 8.5.** Eventuelle sælgerpantebreve skal i mangel af anden aftale sælges, således at netto-provenuet kommer til at foreligge kontant.

§ 9.

- 9.1.** Ønsker vi begge at gøre brug af køberetten efter § 8.2, er enhver af os berettiget til på begges vegne at anmode formanden for den lokale kredsbestyrelse under Det danske Advokatsamfund om at udpege en praktiserende advokat til at holde en auktion, hvor vi kan byde på ejendommen.
- 9.2.** Advokaten fastsætter tidspunktet for auktionen og indkalder os med mindst 8 dages varsel - regnet fra afsendelsesdagen - pr. anbefalet brev, jfr. § 15.2.
- 9.3.** Advokaten fastsætter selv vilkårene for auktionen, herunder størrelsen af mindste overbud. Budgivning skal ske med udgangspunkt i ejendommens friværdi, og mindstebuddet skal være den friværdi, som vi begge ønskede at overtage ejendommen til, jfr. § 7.5.
- 9.4.** Ved auktionen fortsætter vi med at byde, indtil den ene af os er højstbydende, og derefter gennemfører advokaten handelen i overensstemmelse med vilkårene i § 10.

- 9.5.** I forbindelse med et salg efter bestemmelser i denne paragraf, er advokaten berettiget til på sælgerens vegne at underskrive samtlige dokumenter i forbindelse med salget.
- 9.6.** Omkostningerne i forbindelse med auktionen betales af os begge med halvdelen fra hver.

§ 10.

- 10.1.** Når det i henhold til bestemmelser i § 8 og § 9 er blevet bestemt, at en af os overtager hele ejendommen, skal der udfærdiges sædvanligt skøde.
- 10.2.** Som overtagelsesdag fastsættes - i mangel af anden aftale - den dag, hvor samejet ophører, jfr. § 6.1, og der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant.
- 10.3.** Samtlige udgifter vedrørende ejendommen frem til overtagelsesdagen, herunder udgifterne til el, vand og varme, deles mellem os forholdsmæssigt, og det gælder uanset, om kun den ene af os bor i ejendommen i den pågældende periode.
- 10.4.** Sælgerens forholdsmæssige andel af friværdien - også en eventuel negativ friværdi - skal reguleres med eventuelle mellemværender i henhold til § 1.4 og § 5, og betales kontant pr. overtagelsesdagen, jfr. dog § 10.5
- 10.5.** Et positivt kontantbeløb til sælger opgjort efter § 10.4 deponeres senest pr. overtagelsesdagen på en konto i sælgerens navn på vilkår, at beløbet først kan frigives til sælgeren, når der foreligger tinglyst anmærkningsfrit, endeligt skøde.
- 10.6.** 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 panthaverne kan godkende køberen som enedebitor på lånene, således at sælgeren frigøres for sin hæftelse.
- 10.7.** Eventuelle ejerskifteafdrag på den indestående pantegæld betales af køberen.
- 10.8.** Samtlige omkostninger i forbindelse med handelen, herunder tinglysningsafgift, advokat-honorar, gældsovertagelsesgebyrer og ejerskiftegebyrer betales af os begge med halvdelen fra hver.

§ 11.

- 11.1.** Hvis ejendommen sættes til salg ved en statsautoriseret ejendomsmægler, jfr. § 8.4, 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, jfr. § 6.1.
- 11.2.** Er ejendommen ikke solgt inden tre måneder efter at den blev udbudt til salg, er ejendomsmægleren berettiget til at nedsætte prisen på baggrund af de aktuelle markedsforhold, og vi forpligter os hermed til i denne situation at acceptere et salg på disse vilkår.
- 11.3.** Enhver af os er berettiget til på begges vegne at underskrive samtlige dokumenter i forbindelse med salget, herunder kommissionsaftale, købsaftale, pantebreve og skøde.
- 11.4.** Samtlige udgifter vedrørende ejendommen - herunder udgifterne til el, vand og varme - frem til den dag, hvor ejendommen overtages af køber, deles forholdsmæssigt mellem os. Hvis den ene af os bebor ejendommen alene i en periode efter opsigelsesfristens udløb, jfr. § 6.1, skal den pågældende betale samtlige udgifter til el, vand og varme i denne periode.

- 11.5. Eventuelle sælgerpantebreve skal i mangel af anden aftale sælges, således at nettoprovenuet kommer til at foreligge kontant.
- 11.6. Nettoprovenuet i forbindelse med salget skal fordeles forholdsmæssigt mellem os, hvorefter det reguleres med eventuelle indbyrdes mellemværender i henhold til § 1.4 og § 5.
- 11.7. Hvis der på det tidspunkt, hvor nettoprovenuet kan afregnes, findes gæld, som vi begge hæfter for, skal denne gæld indfries forlods af nettoprovenuet.

§ 12.

- 12.1. Hvis en af os dør, mens vi ejer ejendommen i fællesskab, betragtes dødsfaldet som en opsigelse efter § 6.1., og i forbindelse med opløsningen af samejet gælder samtlige bestemmelser i denne overenskomst.
- 12.2. 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.

§ 13.

- 13.1. Vi er enige om indtil videre at undlade at tinglyse denne overenskomst.
- 13.2. Dog skal enhver af os være berettiget til at begære denne samejeoverenskomst tinglyst som byrde på ejendommen med respekt af de på tinglysningstidspunktet på ejendommen tinglyste servitutter og pantehæftelser. Omkostningerne ved tinglysningen deles lige mellem os.

§ 14.

- 14.1. Overtrædelse af bestemmelserne i denne overenskomst medfører erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler.

§ 15.

- 15.1. Enhver skriftlig meddelelse fra den af os til den anden i henhold til denne overenskomst skal for at være gyldig enten sendes pr. anbefalet brev eller afleveres personligt, således at den anden kvitterer for modtagelsen med sin underskrift på en enslydende kopi.
- 15.2. Alle skriftlige meddelelser, herunder ejendomsmægleres og advokaters anbefalede breve, kan gyldigt sendes til modtagerens sidst opgivne folkeregisteradresse.

§ 16.

- 16.1. Hvis vi senere indgår ægteskab med hinanden, og den i § 1 nævnte ejendom bliver fælleseje, bortfalder bestemmelserne ovenfor i §§ 6-12 og erstattes af fællesboskiftelovens regler om udtagelsesret og udløsningsret.
- 16.2. I øvrigt skal bestemmelserne i denne overenskomst og eventuelle tillæg også være gældende i tilfælde af, at vi indgår ægteskab.

§ 17.

- 17.1.** 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.
- 17.2.** Denne overenskomst - og eventuelle tillæg til den - opretter vi i to enslydende eksemplarer, og vi er enige om, at vi hver især opbevarer vort eksemplar på hensigtsmæssig måde, da vi er bekendt med, at overenskomsten kan blive et afgørende dokument.

xxxxxx, den _____ 2003

Louise Bxxxx-Jensen

Jesper xxxx

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed (udfyldes tydeligt og med blokbogstaver):

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Underskrift

Underskrift