

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

Undertegnede:

**Hanne Hansen**  
cpr.nr. 123456-1234  
Gade 10, 0000 Fiktiv By

og medundertegnede:

**Mogens Mogensen**  
cpr.nr. 123456-1234  
Gade 10, 0000 Fiktiv By

har d.d. indgået følgende aftale:

**1.****Køb og finansiering**

- 1.1.** Vi har med overtagelsesdag pr. d. 1. november 2025 købt ejendommen matr.nr. 00, beliggende Gade, 0000 Fiktiv By.
- 1.2.** Hanne Hansen ejer ejendommen med 50%.
- 1.3.** Mogens Mogensen ejer ejendommen med 50%.
- 1.4.** Ejendommens købspris var 2.000.000 kr.
- 1.5.** I forbindelse med købet har vi i alt af egne midler investeret følgende beløb:
  - 1.5.1.** Kontant udbetaling: kr. 100.000
  - 1.5.2.** Handelsomkostninger: kr. 10.000
  - 1.5.3.** I alt: kr. 110.000
- 1.6.** Af det investerede beløb har vi hver især betalt følgende:
  - 1.6.1.** Undertegnede Hanne Hansen har betalt kr. 110.000.
  - 1.6.2.** Undertegnede Mogens Mogensen har betalt kr. 0.
- 1.7.** Parterne er enige om, at der angående forskellen i indskuddet, skal tages forbehold ved salg, således at Hanne Hansen - ved positivt salgsprovenu - forlods skal have ret til det beløb, som Hanne Hansen har betalt mere end Mogens Mogensen i indskud. Et eventuelt resterende positivt salgsprovenu skal herefter deles ligeligt mellem Mogens Mogensen og Hanne Hansen.

- 1.8.** Såfremt hele eller dele af det indskudte beløb ikke dækkes ved salg, eller ejendommen sælges uden friværdis eller med tab, er vi enige om, at Mogens Mogensen skylder Hanne Hansen halvdelen af den del af forskellen mellem vores indskud, som ikke måtte være dækket ved positivt salgsprovenu. Beløbet henstår rentefrit og forfalder til betaling på anfordring. Hvis beløbet ikke betales, kan det inddrives gennem fogedretten, uden at det er nødvendigt først at erhverve dom for beløbet, jf. Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 5.
- 1.9.** Vi er bekendt med, at gælden forældes efter 10 år, medmindre låntager forinden har erkendt gælden, eller långiver forinden har foretaget retlige skridt til inddrivelse af gælden.

## **2.**

### **Fordeling af driftsudgifter**

- 2.1.** Vi betaler samtlige udgifter i forbindelse med ejendommen i forhold til vore ideelle anparter af ejendommen.
- 2.2.** Såfremt en 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 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. april, idet refusionskravet for det forudgående kalenderår i modsat fald er bortfaldet.

## **3.**

### **Salg og pantsætning**

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

## **4.**

### **Beslutninger**

- 4.1.** Beslutninger vedrørende ejendommen og dens benyttelse, skal træffes af os i forening, og samejet tegnes af os begge i forening i forhold til tredjemand.
- 4.2.** Vi er begge berettiget til at træffe uvæsentlige beslutninger og bestille presserende og nødvendige reparationer.
- 4.3.** I forhold til tredjemand hæfter vi solidarisk for fællesskabets forpligtelser, mens vi i vores indbyrdes forhold hæfter pro rata, dvs. forholdsmæssigt.

## **5.**

## **Forbedringer**

- 5.1.** Hvis vi foretager forbedringer, herunder om- og tilbygninger, skal udgifterne betales af os i forhold til vores andele, medmindre vi træffer anden særskilt aftale i et tillæg til denne overenskomst, jf. § 16.1.

## **6.**

### **Opsigelse**

- 6.1.** Enhver af os er berettiget til at opsigelse samejet til opløsning 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 modtagelsen af det anbefalede brev eller datoen for kvitteringen for modtagelsen på den enslydende kopi.

## **7.**

### **Meddelelser**

- 7.1.** Enhver skriftlig meddelelse fra den ene af os til den anden i henhold til denne overenskomst skal 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. mail, således at den anden pr. mail bekræfter modtagelsen.
- 7.2.** Alle skriftlige meddelelser, herunder ejendomsmægleres og advokaters anbefalede breve, kan gyldigt sendes til modtagerens sidst opgivne folkeregisteradresse.

## **8.**

### **Vurdering**

- 8.1.** Bliver denne samejeoverenskomst opsagt, er vi hver især berettiget til at lade ejendommen vurdere af en eller to ejendomsmæglere. I tilfælde af uenighed, udpeges denne af formanden for den lokale kredsbestyrelse for Dansk Ejendomsmæglerforening.
- 8.2.** Ønsker en af os at få foretaget en vurdering af ejendommen, skal der gives skriftlig meddelelse herom til den anden part senest 7 dage efter opsigelsesdagen, jf. § 6.3, hvorefter der udpeges to ejendomsmæglere som vurderingsmænd, og de skal vurdere ejendommen uafhængigt af hinanden.
- 8.3.** Vurderingsmanden skal snarest muligt have udleveret en kopi af denne overenskomst samt alt relevant materiale til brug for vurderingen af ejendommen.
- 8.4.** Efter ønske fra en af os, skal vurderingsmanden sørge for, at der inden vurderingsmandens besigtigelse bliver udfærdiget tilstandsrapport. Tilstandsrapporten skal blandt andet indeholde udbedringsomkostningerne vedrørende de enkelte mangler, og vurderingen skal foretages ud fra den

forudsætning, at køber overtager ejendommen med de mangler, der måtte være angivet i tilstandsrapporten.

- 8.5.** Vi skal indkaldes til vurderingsforretning med mindst 5 dages varsel. Vurderingsmanden skal indkalde os begge ved anbefalet brev, og fristen regnes fra afsendelsesdagen. Vurderingsmanden skal ved anbefalet brev sende os begge et eksemplar af vurderingen. Dette skal ske senest 14 dage efter vurderingsforretningen.
- 8.6.** Ejendommens kontantværdi skal fastsættes af vurderingsmanden, og ejendommen skal sættes til salg på sædvanlige vilkår, ved en salgsperiode på ca. 6 måneder og med en overtagelsesdag fastsat til sædvanlig tid herefter. Ejendommens friværdi før handelsomkostninger, opgøres ved, at vurderingsmanden trækker kursværdien af de indestående lån fra kontantværdien.
- 8.7.** Anvendes der to vurderingsmænd, skal udbudsprisen fastsættes på basis af gennemsnittet af de to vurderinger.
- 8.8.** Vi skal hver især betale halvdelen af omkostningerne ved vurdering af ejendommen, herunder udgifter til en eventuel tilstandsrapport.

## **9.**

### **Køberet/anvisningsret**

- 9.1.** Vi vil hver især have ret til at overtage den andens andel af ejendommen, når vurderingen foreligger. For at overtage den anden parts andel af ejendommen, skal overtageren overtage samtlige prioriteter og betale den andens forholdsmæssige andel af friværdien, eller modtage den andens forholdsmæssige andel af en negativ friværdi, som er opgjort efter bestemmelserne i § 8.6 og § 8.7.
- 9.2.** Vi har endvidere ret til at anvise en køber til den andens andel af ejendommen på de vilkår, som er anført i stk. 1.
- 9.3.** Hvis en af os ønsker at gøre brug af køberetten/anvisningsretten, skal det skriftligt meddeles den anden part, senest 14 dage efter ejendomsmægleren har afsendt vurderingen af ejendommen. I tilfælde af to vurderinger af ejendommen, regnes fristen fra den seneste afsendelse.
- 9.4.** Har vi begge rettidigt har gjort brug af køberetten/anvisningsretten i overensstemmelse med §§ 9.1 - 9.3, skal der afholdes en indbyrdes auktion efter reglerne i § 10.
- 9.5.** Gør ingen af os rettidigt brug af køberetten/anvisningsretten efter §§ 9.1 - 9.3, kan vi begge sætte ejendommen til salg efter reglerne nedenfor i § 12.

## **10.**

### **Intern auktion**

- 10.1.** Ønsker vi begge at gøre brug af køberetten/anvisningsretten efter § 9, er enhver af os berettiget til på begges vegne at anmode formanden for Danske Boligadvokater om at udpege en praktiserende advokat i vores område til at holde en auktion, hvor vi kan byde på ejendommen.

- 10.2.** Advokaten fastsætter tidspunktet for auktionen og indkalder os med mindst 8 dages varsel - regnet fra afsendelsesdagen - pr. anbefalet brev.
- 10.3.** Advokaten fastsætter selv vilkårene for auktionen, herunder størrelsen af mindste overbud. Budgivningen skal ske med udgangspunkt i ejendommens friværdis, og mindstebuddet skal være den friværdis, som vi begge ønskede at overtage ejendommen til.
- 10.4.** Ved auktionen fortsætter vi med at byde, indtil den ene af os er højstbydende, og derefter gennemfører advokaten handelen i overensstemmelse med vilkårene i § 11.
- 10.5.** 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.
- 10.6.** Omkostningerne i forbindelse med auktionen betales af os begge med halvdelen fra hver.

## 11.

### Skriftlig overdragelsesaftale

- 11.1.** Der skal udfærdiges sædvanligt skøde, når det er blevet bestemt at en af os skal overtage ejendommen, i henhold til bestemmelserne i § 9 og § 10.
- 11.2.** Medmindre andet er aftalt, fastsættes overtagelsesdagen til den dag, hvor samejet ophører, jf. § 6.1. Der udfærdiges ligeledes sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant.
- 11.3.** Alle udgifter vedrørende ejendommen, herunder el, vand og varme, deles forholdsmæssigt mellem os frem til overtagelsesdagen. Dette gælder uanset om det kun er den ene af os, der bor i ejendommen.
- 11.4.** Sælgerens andel af friværdien, eller en eventuel andel af en negativ friværdis, skal reguleres med eventuelle mellemværender i henhold til § 1.7. og § 5, og skal betales kontant pr. overtagelsesdagen, jf. dog § 11.5.
- 11.5.** Såfremt der er opgjort et positivt kontantbeløb til sælger efter § 11.4, skal dette deponeres senest på overtagelsesdagen, på en konto i sælgerens navn, med vilkår om, at beløbet først kan frigives til sælger, når der foreligger tinglyst, anmærkningsfrit og endeligt skøde.
- 11.6.** Når køber overtager sælgerens andel af den pantegæld, der er tinglyst på ejendommen, berigtiges den resterende købesum. Handlen er betinget af købers betaling af købesummen og af, at køberen kan godkendes som enedebitor på lånene af panthaverne, så sælger derved frigøres for sin hæftelse.
- 11.7.** Køberen betaler eventuelle ejerskifteafdrag på den indestående pantegæld.
- 11.8.** Vi betaler hver især halvdelen af omkostningerne i forbindelse med handlen, herunder tinglysningsafgift, advokathonorar, gældsovertagelsesgebyrer og ejerskiftegebyrer.

## 12.

### Salg til tredjemand

- 12.1.** Vi er begge forpligtet til at acceptere et salg af ejendommen på de vilkår, der er fastsat ved vurderingen, såfremt ejendommen sættes til salg ved en ejendomsmægler. Ejendommen kan tidligst overtages pr. den dag, samejet ophører, jf. § 6.1.
- 12.2.** Ejendomsmægleren er berettiget til at nedsætte prisen på ejendommen på baggrund af de aktuelle markedsforshold, såfremt ejendommen ikke er solgt inden tre måneder efter, at den er blevet udbudt til salg. Vi skal have meddelelse herom af ejendomsmægleren ved anbefalet brev. På baggrund af den nedsatte pris, er vi begge berettiget til at gøre brug af vores køberet/anvisningsret efter reglerne i § 9.1 og § 9.2, såfremt dette sker inden for fristerne i § 9.3.
- 12.3.** Der skal afholdes en indbyrdes auktion, såfremt vi begge har gjort brug af køberetten/anvisningsretten. Auktionen skal afholdes efter reglerne i § 10.
- 12.4.** Gør ingen af os brug af køberetten/anvisningsretten rettidigt, er vi forpligtet til at acceptere et salg til den nedsatte pris.
- 12.5.** Vi er begge berettiget til at underskrive samtlige dokumenter, på begges vegne – uanset punkt 5.1. - i forbindelse med et salg, herunder købsaftale, kommissionsaftale, pantebreve og skøde.
- 12.6.** Alle udgifter vedrørende ejendommen, herunder udgifter til el, vand og varme, skal deles forholdsmæssigt mellem os, frem til den dag, hvor ejendommen overtages af køber. Bor en af os alene i ejendommen efter opsigelsesfristens udløb, jf. § 6.1, skal den pågældende betale disse udgifter. Den pågældende skal derudover betale en månedlig husleje til den anden part, på 0,25% af den nyeste offentlige ejendomsvurdering.
- 12.7.** I mangel af anden aftale, skal eventuelle sælgerpantebreve sælges, hvorved at nettoprovenuet kommer til at foreligge kontant.
- 12.8.** Nettoprovenuet skal fordeles forholdsmæssigt mellem os i forbindelse med salget, således at det bliver reguleret med eventuelle indbyrdes mellemværender i henhold til § 1.7 og § 5.
- 12.9.** Såfremt der findes gæld, som vi begge hæfter for, på tidspunktet, hvor nettoprovenuet kan afregnes, skal gælden indfris forlods af nettoprovenuet.

## **13.**

### **Ægteskab**

- 13.1.** Indgår vi ægteskab med hinanden, hvorefter den i § 1 nævnte ejendom bliver delingsformue, bortfalder bestemmelserne i §§ 6-12 og bliver erstattet af reglerne i lov om ægtefællers økonomiske forhold om udtagelsesret og udløsningsret.
- 13.2.** Bestemmelserne, og eventuelle tillæg til denne samejeoverenskomst, skal i øvrigt være gældende i tilfælde af, at vi indgår ægteskab.

## **14.**

## Dødsfald

- 14.1.** I tilfælde af dødsfald, mens samejet består, betragtes dødsfaldet som en opsigelse efter § 6.1. I forbindelse med samejets ophør, gælder bestemmelserne i denne overenskomst.
- 14.2.** Har længstlevende fået tillagt en testamentarisk køberet til afdødes andel af ejendommen, på mere favorable vilkår end omtalt i denne overenskomst, kan længstlevende vælge at gøre brug af denne.

## 15.

### Tinglysning

- 15.1.** Vi er enige om ikke at tinglyse denne samejeoverenskomst på nuværende tidspunkt.
- 15.2.** Vi er hver især berettiget til at begære samejeoverenskomsten tinglyst som byrde på ejendommen med respekt af de på tinglysningstidspunktet på ejendommen tinglyste servitutter og pantehæftelser. Den af os, der har ønsket denne overenskomst tinglyst, kan oprette en tinglysningsanmeldelse med indhold svarende til overenskomsten, herefter er den anden af os forpligtet til at signere overdragelsen senest 14 dage efter at have fået meddelelse om, at anmeldelsen er klar til at blive underskrevet i underskriftmappen. Omkostningerne til tinglysningen skal deles ligeligt mellem os. Når vi ikke længere ejer ejendommen i sameje, vil samejeoverenskomsten være at aflyse.

## 16.

### Ændringer

- 16.1.** Ved enighed, kan vi ændre i denne overenskomst. Ændringer er først gyldige, når de fremgår af en ny skriftlig overenskomst eller i et tillæg til denne. Ændringer er kun gyldige, hvis de er forsynet med en dato og personlig underskrift fra begge parter.

## 17.

### Underskrift i to eksemplarer

- 17.1.** Denne overenskomst, med eventuelle tillæg, er oprettet i to enslydende eksemplarer. Vi opbevarer hver især vores eksemplar på en hensigtsmæssig måde, og vi er begge bekendt med, at denne overenskomst kan blive et afgørende dokument.

,d. 20\_\_

---

Hanne Hansen

---

Mogens Mogensen

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed:

**Udfyldes og underskrives af 2 uvildige vitterlighedsvidner. Fulde navn, stilling, adresse, postnr. og by skal udfyldes med blokbogstaver.**

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

By:

By:

---

---