

Mellem undertegnede:

**Ejerforeningen Løjt Feriecenter**  
med begrænset ansvar  
(i det følgende benævnt Ejerforeningen)

og

**Ejerforeningen Løjt Bellevue**  
med begrænset ansvar  
(i det følgende benævnt Bellevue)

er der indgået følgende

## **SAMEJE- OG DRIFTSOVERENSKOMST**

vedr. ejendommen Sandskærvej 580, 6200 Aabenraa

Fællesskabet omkring ejendommen benævnes herefter "Løjt Feriecenter I/S"

### **Præambel**

Med overtagelsesdag den 31. december 2008 erhvervede Ejerforeningen ejendommen matr. nr. 239 Løjt Kirkeby, Løjt, beliggende Sandskærvej 580, 6200 Aabenraa af FolkeFerie. FolkeFerie havde indtil overtagelsen stået for driften af ejendommen med dertil hørende faciliteter.

I anledning af at Ejerforeningen og Bellevue pr. 01. januar 2009 har indgået aftale om at eje ejendommen i fællesskab efter nærmere aftalt fordelingstal, har parterne 15. december 2009 indgået aftale omkring den fortsatte drift af ejendommen.

Formålet med erhvervelsen og driften af ejendomme er at bibeholde området i samme stand, som da de oprindelige huse blev frasolgt og videreføre de fælles aktiviteter, herunder swimmingpool, i det omfang det er økonomisk forsvarligt. Dette hensyn udelukker dog ikke at der senere sker frasalg eller udlejning af dele af ejendommen, herunder eksempelvis Grangården eller andet.

Det bemærkes i øvrigt, at der mellem Ejerforening og Bellevue tidligere er indgået særskilt samarbejdsaftale omkring fordeling af fælles driftsudgifter vedr. vedligehold af fælles veje samt benyttelse af grønne områder, stier, legepladser ejet af Ejerforeningen, trapper til vand m.v., således at nærværende sameje- og driftsoverenskomst ikke omfatter disse forhold.

Parterne er enige om, at i det omfang Ejerforeningen og Bellevue optræder som enhed, at denne enhed da benævnes "Løjt Feriecenter I/S"

## § 1

### **Erhvervelse af ejendommen matr.nr. 239 Løjt Kirkeby/fordelingstal:**

1. Som anført under præamblen er ejendommen erhvervet af parterne i fællesskab den 01.01.2009.
2. Med hensyn til denne erhvervelse og vilkårene herfor henvises til særskilt skøde.
3. Af skødet fremgår, at den samlede værdi ved Ejerforeningen videreoverdragelse til Bellevue udgør kr. 5.054.966,00.
4. Parterne er enige om at opdele ejendomsretten i 2 andele, hver omfattende en fordeling som nedenfor anført:

Ejerforeningen:	141/181
Bellevue:	40/181

Andelene er beregnet ud fra antallet af opførte huse

## § 2

### **Udgiftsfordeling:**

1. De med ejendommen forbundne skatter, prioritetsydelse, forsikringer samt drift- og vedligeholdelsesudgifter afholdes i fællesskab og fordeles indbyrdes i forhold til den enkelte andel i samejet
2. På et samejemøde, jf. §7, som skal afholdes hvert år senest 01.03. skal der vedtages et budget for driften af ejendommen for det kommende år, og på grundlag af dette budget fastsættes et beløb, som indbetales til en fælles driftskonto i et pengeinstitut. Beløbet betales kvartalsvis forud hver den 15.01., 15.04., 15.07., 15.10. Beløbet pr. 15.01. indbetales aconto efter forrige års budget og reguleres efter vedtagelsen af årets budgettet.
3. Samejemødet udpeger en uvildig administrator, som administrerer den fælles driftskonto og udarbejder årsregnskabet.

### § 3

#### **Regnskab:**

1. Ved udgangen af hvert kalenderår udfærdiges et regnskab for driften for det pågældende år. Regnskabet skal fremsendes til den enkelte samejer senest den 01.03. i det følgende kalenderår. **Regnskabet skal revideres af 2 revisorer som i forvejen er generalforsamlings valgt til at revidere parternes regnskaber. Revisorerne udpeges af de 2 parters bestyrelser med en fra hver part.**
2. I mangel af anden vedtagelse på samejemødet skal et eventuelt overskud overføres til det følgende regnskabsår, mens eventuelt underskud vil være at berigtige ved kontant indbetaling i henhold til andelenes størrelse.

### § 4

#### **Hæftelse:**

1. De til enhver tid værende samejere hæfter i holdhold til tredjemand solidarisk for samtlige forpligtelser vedrørende ejendommen, mens samejerne i det indbyrdes forhold hæfter pro rata.

### § 5

#### **Overdragelse / pantsætning / udlejning:**

1. Ingen af samejerne er berettiget til at overdrage, pantsætte eller udleje sin andel uden samtykke fra den anden samejer.

## § 6

### **Køberet / salg til tredjemand:**

1. Såfremt en samejer måtte ønske at udtræde af samejet, har den samejer, der fremsætter ønsket herom, ret til at som betaling for sin andel at modtage et beløb svarende til den købesum, der fremgår af det i §1 anførte skøde med tillæg af regulering beregnet i henhold til nettoprisindekset pr. den dato, hvor ønsket om udtræden fremsættes.
2. Såfremt den ikke udtrædende samejer er den opfattelse, at ejendommen er faldet i værdi, har denne ret til at lade ejendommen vurdere i overensstemmelse med §6.4-6.7.
3. Det understreges således, at formålet med erhvervelsen af ejendommen på ingen måde har været ønsket om at en samejer mulighed for at opnå en økonomisk fortjeneste men derimod at sikre den fortsatte drift af faciliteterne i ejerforeningernes område jf. i øvrigt præambelen til nærværende aftale
4. I mangel af enighed om salgsværdi, fastsættes værdien ved en vurdering af ejendommen. Vurderingen skal foretages af en eller to statsautoriserede ejendomsmæglere som i mangel af mindelighed udpeges af en formand for den lokale kredsbestyrelse for ejendomsmæglere. Anvendes 2 ejendomsmæglere, skal gennemsnittet af ejendomsmæglernes vurdering lægges til grund.
5. Ejendomsmægleren / ejendomsmæglerne skal ansætte ejendommens handelsværdi ved et salg for de for området på pågældende tidspunkt gældende sædvanlige vilkår og med en sædvanlig udbetaling. Vurderingsmanden skal snarest muligt have udleveret en kopi af denne overenskomst samt alt relevant materiale til brug for vurdering af ejendommen.
6. Ejendomsmægleren / ejendomsmæglerne skal endvidere beregne ejendommens kontante friværdi, herunder foretage kursansættelse af eventuelt sælgerpantebrev. Ved opgørelsen skal ikke medregnes hypotetiske salgs omkostninger i forbindelse i forbindelse med tænkt salg af ejendommen.
7. Omkostningerne ved vurderingen betales af halvdelen af den udtrædende og halvdelen af den anden samejer.

8. Overtagelsesdagen fastsættes til 6 måneder efter, at en samejer har meddelt sit ønske om at udtræde, hvilket gælder uanset hvor en samejer fremsætter ønske om at udtræde.
9. Såfremt en samejer måtte ønske at udtræde af samejet, skal dette meddeles jf. §10 til den anden samejer, som herefter har ret til at gøre køberetten gældende ved accept senest 90 dage efter modtagelsen af meddelelsen.
10. Såfremt den anden samejer ikke ønsker at købe den tilbudte andel, skal hele ejendommen sættes til salg ved statsautoriseret ejendomsmægler, og ejendommen udbydes til salg for den pris, som ejendomsmægleren vurderer, at ejendommen vil kunne sælges for ved et salg på sædvanlige vilkår, med en salgsperiode på 12 måneder og med en overtagelsesdag fastsat til sædvanlig tid herefter.
11. Hvis ejendommen sættes til salg ved en statsautoriseret ejendomsmægler, forpligter begge parter sig til at accepterer et salg af ejendommen til den i fornævnte bestemmelse nævnte pris.
12. Er ejendommen ikke solgt inden 6 måneder efter, at den blev udbudt til salg, er ejendomsmægleren berettiget til at nedsætte prisen på baggrund af de aktuelle markedsforhold, og begge parter forpligter os til at accepterer et salg på disse vilkår, såfremt vi ikke ønsker at overtage andelen på de ændrede vilkår, hvilket i så fald skal meddeles senest 30 dage efter modtagelsen af oplysninger om den reducerede pris.
13. Nettoprovenuet i forbindelse med salget skal fordeles forholdsmæssigt mellem samejerne, hvorefter det reguleres med eventuelle indbyrdes mellemværender i henhold til §3,2.

## § 7

### **Samejemøder:**

1. Det overordnede ansvar for den fælles ejendom ligger i et såkaldt "samejemøde", der består af samtlige medlemmer af bestyrelserne i de 2 foreninger.
2. Samejemøde afholdes mindst en gang om året, idet samejemøde i øvrigt kan kræves afholdt, såfremt en af samejerne kræver det. Indkaldelse til

samejemødet skal skriftligt jf. §10 med 14 dages varsel til de øvrige samejere.

3. Samejemødet har mulighed for at udpege et forretningsudvalg bestående af **5** medlemmer. Såfremt nedsættelsen af et sådant forretningsudvalg finder sted, udpeges **3** af medlemmerne af Ejerforeningen og **2** medlem af Bellevue. Forretningsudvalget varetager den daglige drift under hensyntagen til den det vedtagne budget, ligesom det er forretningsudvalgets opgave at have den daglig kontakt til ansatte og lejere i området. Samejemødet kan vedtage nærmere retningslinjer for forretningsudvalget.
4. På samejemødet træffes beslutninger ved simpelt flertal i forhold til ejerandele. Dette gælder også væsentlige beslutninger, såsom salg eller pantsætning af hele eller dele af ejendommen samt beslutning om større vedligeholdelsesarbejder / ombygningsarbejder, ansættelse af vicevært, aftale med udlejningsbureau, beslutning om ændring af bestemmelserne i nærværende samejeoverenskomst, beslutning om fælles omprioritering m.m. Det understreges, at ovennævnte eksempler ikke er udtømmende.

## § 8

### **Eksklusion**

1. En samejer kan ekskluderes, såfremt vedkommende har gjort sig skyldig i væsentlig misligholdelse af sine forpligtelser i henhold til nærværende overenskomst.
2. Særskilt fremhæves, at eksklusion finder sted, såfremt en samejer er restance med betaling i henhold til §2.2, og samejeren ikke har berigtiget restancen senest 8 dage efter, at skriftlig påkrav er kommet frem til samejeren. Påkravet skal være sendt skriftlig jf. §10 tidligst 3 dage efter beløbets forfaldsdag.
3. Beslutning om eksklusion skal træffes af den anden samejer.
4. Efter eksklusion har den ekskluderede pligt til sælge sin andel til tredjemand, men dog således at den anden samejer har forkøbsret i overensstemmelse med §6.

## § 9

### **Skøde**

1. Når det i henhold til ovennævnte bestemmelser er blevet bestemt, at den anden samejer overtager ejendommen, eller at tredjemand overtager den udtrædende andel, skal der udfærdiges sædvanlig skøde.
2. Overtagelsen fastsættes – i mangel af anden aftale – i overensstemmelse med §6.8, og der udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo betales kontant.
3. Samtlige udgifter vedrørende ejendommen frem til overtagelsesdagen deles mellem os forholdsmæssigt.
4. Sælgers forholdsmæssige andel af friværdien - også en eventuel negativ friværdi – skal reguleres med eventuelle mellemværende og betales kontant pr. overtagelsesdagen.
5. Et positivt kontantbeløb til sælger opgjort efter nærværende aftale deponeres senest pr. overtagelsesdagen på en konto i sælgers navn på vilkår, at beløbet først kan frigives til sælgeren, når der foreligger tinglyst anmærkningsfrit, endelig skøde.
6. Den resterende købesum berigtiges ved overtagelse af sælgers andel af den på ejendommen tinglyste pantegæld, og handelen skal – udover købers betaling af købesummen – være betinget af, at panthaverne kan godkende køberen som debitor på lånene, således at sælgeren frigøres for sin hæftelse.
7. Eventuelle ejerskifteafdrag på den indestående pantegæld betales af køberen.
8. Samtlige omkostninger i forbindelse med handelen, herunder tinglysningsafgift, advokathonorar, gældsovertagelsesgebyr og ejerskifte gebyrer betales af sælger.

## § 10

### **Meddelelser:**

1. Enhver skriftlig meddelelse fra den ene af parterne til den anden i henhold til denne overenskomst skal for at være gyldig enten:
  - a) sendes pr. anbefalet brev til formanden for den anden ejerforening
  - b) afleveres personligt til formanden for den anden ejerforening, således at denne kvitterer med sin underskrift på en enslydende kopi.
  - c) afsendelse af sikker mail til formanden for den anden ejerforening hvor modtagelsen bekræftes.
2. Alle skriftlige meddelelser, herunder ejendomsmæglerens og advokater anbefalede breve, kan gyldigt sendes formanden for de pågældende ejerforeninger.

## §11

### **Tinglysning:**

1. Nærværende samejeoverenskomst vil være at tinglyse som servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 239 Løjt Kirkeby, Løjt såfremt en af samejeparterne måtte ønske det.
2. Påtaleberettiget er hver af de til enhver tid værende samejere.
3. Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og panthæftelser henvises til ejendoms blad i tingbogen.
4. Ved ejendommens overgang til en af samejerne som eneejer eller ved overdragelse af ejendommen til tredjemand, vil nærværende overenskomst være at aflyse af tingbogen.



## §12

### Ændringer:

1. Denne overenskomst kan ændres, i det omfang begge parter bliver enige om det. Ændringerne er kun gyldige, hvis de fremgår af en ny skriftlig overenskomst eller et tillæg til denne.
- 2.

## § 13

### Underskrift:

1. Denne overenskomst **erstatte overenskomst af 26.02.2020 idet der er lavet mindre ændringer**. Overenskomsten er oprettet i to enslydende eksemplarer, og vi er enige om, at vi hver især opbevarer vort eksemplar på en hensigtsmæssig måde, da vi er bekendt med, at overenskomsten kan blive et afgørende dokument.

Aabenraa den

Ejerforeningen Løjt Feriecenter  
med begrænset ansvar:

Ejerforeningen Løjt Bellevue  
med begrænset ansvar: