



Sælger-/køberandele

Andele

Ved anmeldelse af adkomstdokumenter skal det angives, hvor stor en del af sælgers ejerandel, sælger overdrager, og hvor stor en andel af hele ejendommen køber erhverver.

Sælgerandelen skal beregnes ud fra hvor stor en **del** af sælgers **ejerandel**, der overdrages til køber.

Køberandel skal beregnes ud fra hvor stor en del af **hele ejendommen**, køber ønsker at overtage i anmeldelsen.

Hvis køber allerede ejer en andel af ejendommen, skal denne andel **ikke** medregnes.

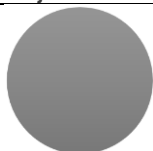
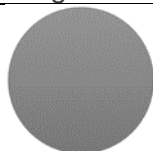
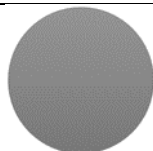
Eksempler

1.

Sælger A er eneejer af ejendommen og overdrager hele ejendommen til B

Sælgerandel angives som 1/1, da det er hele ejendommen, der sælges.

Køberandelen angives som 1/1, da det er hele ejendommen, der købes.

Ejerandel	Sælgerandel	Køberandel
		
1/1	1/1	1/1



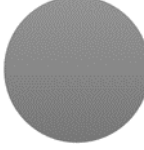


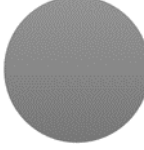


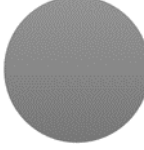


















2.

Sælgerne A og B ejer ejendommen i lige sameje (med 1/2 til hver) og overdrager hele ejendommen til C

Her overdrager sælgerne hver især hele deres ejerandele, og sælgerandel angives som 1/1 for både A og B.

Køberandelen angives som 1/1, da det er hele ejendommen, der købes.

Eksempler

2. - fortsat	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="448 414 783 450">Ejerandele</th> <th data-bbox="783 414 1118 450">Sælgerandel</th> <th data-bbox="1118 414 1453 450">Køberandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 450 783 638">  </td> <td data-bbox="783 450 1118 638">  </td> <td data-bbox="1118 450 1453 638">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 638 783 674">A: 1/2, B: 1/2</td> <td data-bbox="783 638 1118 674">A: 1/1, B:1/1</td> <td data-bbox="1118 638 1453 674">C: 1/1</td> </tr> </tbody> </table>	Ejerandele	Sælgerandel	Køberandel				A: 1/2, B: 1/2	A: 1/1, B:1/1	C: 1/1
Ejerandele	Sælgerandel	Køberandel								
										
A: 1/2, B: 1/2	A: 1/1, B:1/1	C: 1/1								
3.	<p>Sælgerne A og B ejer ejendommen i lige sameje (med 1/2 til hver). B køber A's halvdel af ejendommen og bliver ene ejer</p> <p>Sælgerandelen angives til 1/1, da det er hele A's ejerandel, der sælges.</p> <p>Køberandelen angives som 1/2, da det er den del af hele ejendommen, der købes.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="448 996 783 1032">Ejerandele</th> <th data-bbox="783 996 1118 1032">Sælgerandel</th> <th data-bbox="1118 996 1453 1032">Køberandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 1032 783 1184">  </td> <td data-bbox="783 1032 1118 1184">  </td> <td data-bbox="1118 1032 1453 1184">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1184 783 1220">A: 1/2, B: 1/2</td> <td data-bbox="783 1184 1118 1220">A: 1/1</td> <td data-bbox="1118 1184 1453 1220">B: 1/2</td> </tr> </tbody> </table>	Ejerandele	Sælgerandel	Køberandel				A: 1/2, B: 1/2	A: 1/1	B: 1/2
Ejerandele	Sælgerandel	Køberandel								
										
A: 1/2, B: 1/2	A: 1/1	B: 1/2								
4.	<p>Sælger A ejer 1/4 af ejendommen og overdrager halvdelen af sin ejerandel til B</p> <p>Sælgerandel angives som 1/2, da det er halvdelen af hele A's ejerandel, der sælges.</p> <p>Køberandelen angives som 1/8, da det er den del af hele ejendommen, der købes.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="448 1579 783 1615">Ejerandele</th> <th data-bbox="783 1579 1118 1615">Sælgerandel</th> <th data-bbox="1118 1579 1453 1615">Køberandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 1615 783 1792">  </td> <td data-bbox="783 1615 1118 1792">  </td> <td data-bbox="1118 1615 1453 1792">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1792 783 1827">A: 1/4</td> <td data-bbox="783 1792 1118 1827">A: 1/2</td> <td data-bbox="1118 1792 1453 1827">B: 1/8</td> </tr> </tbody> </table>	Ejerandele	Sælgerandel	Køberandel				A: 1/4	A: 1/2	B: 1/8
Ejerandele	Sælgerandel	Køberandel								
										
A: 1/4	A: 1/2	B: 1/8								

Eksempler

5.

A og B ejer en ejendom i lige sameje (med 1/2 til hver). A sælger en del af ejendommen til B, så A efter overdragelsen ejer 1/6 og B ejer 5/6




A's nuværende ejerandel er $1/2 = 3/6$.

A skal overdrage 2 af sine 3/6. Det vil sige, sælgerandelen er 2 ud af de 3 = 2/3.

A ejer herefter $3/6 - 2/6 = 1/6$.

Køberandelen angives som 2/6, da B erhverver 2 af A's 6-dele.

B ejer herefter $3/6 + 2/6 = 5/6$.

Ejerandele	Sælgerandel	Køberandel
		
A: 1/2, B: 1/2	A: 2/3	B: 2/6

6.

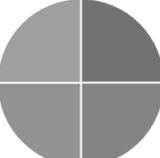


A, B, C og D ejer en ejendom i lige sameje (med 1/4 til hver). Ejerne ønsker at overdrage en ideel andel af ejendommen til E, så samtlige ejere herefter ejer ejendommen i lige sameje (med 1/5 til hver).

Sælgerens ejerandel er 1/4 eller det samme som 5/20. A, B, C og D skal hver overdrage 1 af sine 5/20. Det vil sige, at sælgerandelen er 1/5 for samtlige sælgere.

Sælgerne ejer herefter $5/20 - 1/20 = 4/20$ eller 1/5.

Køberandelen angives som den andel af hele ejendommen, der erhverves. Det vil sige 4/20, da køber erhverver 4 af de øvrige ejeres 20-dele.

Køber ejer herefter 4/20 eller 1/5.

Ejerandele	Sælgerandele	Køberandel
		
A: 1/4, B: 1/4, C: 1/4, D: 1/4	A: 1/5, B: 1/5, C: 1/5, D: 1/5	E: 1/5

Eksempler

7.

**A, B, C og D ejer en ejendom med følgende andele:
A ejer 298/1098, B ejer 60/1098, C ejer 100/1098 og D ejer 640/1098.**

A overdrager hele sin andel ejendommen til B og E, så B og E efter skødet tinglysning skal eje lige meget af ejendommen.

A's ejerandel er 298/1098. Da A ikke længere skal være medejer af ejendommen, skal sælgerandelen angives til 1/1.

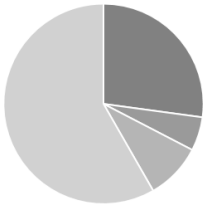


Da køberne B og E, efter tinglysning af skødet, skal eje lige meget af ejendommen, skal B og E's køberandele være forskellige, da B allerede ejer en del af ejendommen.

A overdrager 298/1098, og E skal først tillægges ejerandel svarende til det, B allerede ejer, nemlig 60/1098, mens resten 238/1098 deles mellem B og E med 119/1098 til hver.

B's køberandel angives til 119/1098

E's køberandel angives som $60/1098 + 119/1098 = 179/1098$.

Ejendommens adkomstforhold vil efter tinglysning af skødet således være:
B ejer $119/1098 + 60/1098 = 179/1098$
C ejer 100/1098, der nedrundes til 50/549
D ejer 640/1098, der nedrundes til 320/549
E ejer 179/1098.

Ejerandele	Sælgerandel	Køberandele
		
A: 298/1098, B: 60/1098, C: 100/1098, D: 640/1098	A: 1/1	B: 119/1098, E: 179/1098

Eksempler

8.

A ejer 9/10 og B 1/10.

A ønsker nu at overdrage 6 % af ejendommen til B.




Da 6 % af ejendommen svarer til $6/100 = 3/50$ er køberandelen $3/50$.

A ejer $9/10$, hvilket kan forlænges til $90/100$. A skal overdrage 6 af de 90 andele, han ejer. Sælgerandelen skal derfor være $6/90$, der kan forkortes til $1/15$.

Ejendommens adkomstforhold vil efter tinglysning af skødet være:

A ejer $9/10 (=45/50) - 3/50 = 42/50$

B ejer $1/10 (=5/50) + 3/50 = 8/50$.




Ejerandel	Sælgerandel	Køberandel
		
A: 9/10, B: 1/10	A: 1/15	B: 3/50

9.

A ejer 48/100 af ejendommen. A ønsker nu at overdrage 7 af sine 48 – hundrededele til B og C.

A's sælgerandel skal angives til $7/48$, da andelen skal beregnes ud fra hvor stor en del af egen andel, der overdrages.

Køberandelen skal for hver af køberne B og C angives til $7/200$. De erhverver derfor samlet set $14/200$, hvilket svarer til $7/100$ af hele ejendommen.

Ejerandel	Sælgerandel	Køberandele
		
A: 48/100	A: 7/48	B: 7/200, C: 7/200

Eksempler

10.

A og B ejer en ejendom i lige sameje (med 1/2 til hver).

A sælger en andel til B, svarende til, at A efter tinglysning af skødet alene skal eje 39,4% af ejendommen.

39,4% af ejendommen svarer til en andel 394/1000




Sælgers ejerandel er 1/2 eller det samme som 500/1000.

Når sælger ejer 500/1000 del af ejendommen og efter overdragelsen alene skal eje 394/1000 del af ejendommen, skal sælger overdrage 106/1000 af sælgers 500/1000. Det vil sige, sælgerandelen er 106/500.

Sælger ejer herefter $500/1000 - 106/1000 = 394/1000$ eller 39,4%.

Køberandelen angives som den andel af hele ejendommen, der erhverves, det vil sige 106/1000.

Køber ejer herefter $500/1000 + 106/1000$ eller 60,6%.

Ejerandele	Sælgerandel	Køberandel
		
A: 1/2, B: 1/2	A: 106/500	B: 106/1000

Visning af adkomst i Tingbogen ved flere adkomstdokumenter

Hvis der er tinglyst flere adkomstdokumenter på ejendommen, vil visningen af adkomsthavere altid opsummere på de efterfølgende adkomstdokumenter.

Det betyder reelt set, at der kan fremgå adkomsthavere på fx et Endeligt Skøde, hvor der fremgår personer eller virksomheder, der ikke har købt eller solgt ejerandele på det pågældende skøde.

F.s.v. angår Tingbogen i eksempel 7 ovenfor, vil Tingbogen efter skødets tinglysning se således ud:

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Anden adkomst
Dato/løbenummer:

Adkomsthavere:

Navn: Adkomsthaver D
Ejerandel: 320 / 549

Navn: Adkomsthaver B
Ejerandel: 10 / 183

Navn: Adkomsthaver C
Ejerandel: 50 / 549

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer:

Adkomsthavere:

Navn: Adkomsthaver B
Ejerandel: 179 / 1098

Navn: Adkomsthaver D
Ejerandel: 320 / 549

Navn: Adkomsthaver C
Ejerandel: 50 / 549

Navn: Adkomsthaver E
Ejerandel: 179 / 1098

Købesum:

Kontant købesum:
Købesum i alt:

Dato for overtagelse:

Sådan forkortes og forlænges brøker

Når man skal regne med ejerbrøker med forskellige nævner, vil man ofte have brug for at forlænge eller forkorte brøken - for at få samme nævner for alle ejerandelene. Det gør man ved at gange både tæller og nævner med samme tal.

Når man har beregnet en sælger eller køber brøk skal denne forkortes mest mulig inden indtastning på www.tinglysning.dk. Det gør man ved at dividere tæller og nævner med det samme tal.