

## Tillæg til vedtægterne

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 26. maj 2010  
(På baggrund af forslag fra revisor)

Revideret på ordinær generalforsamling april 2017

### A) Værdiansættelse

Ud fra forsigtighedsprincippet og på baggrund af oplysninger fra Erhvervs- og byggestyrelsen samt fra ABF, skal der ved den årlige værdiansættelse indregnes værdien af rente-swap-aftalen, med den af Nykredit oplyste værdi ultimo året (31. december). Er værdien positiv, vil den maksimale værdiansættelse af andelskronen være den offentlige vurdering eller valuarvurderingen.

### B) Køb og salg i foreningen

Ved køb og salg i foreningen tages udgangspunkt i den af Nykredit oplyste værdi – udregnet så tæt på **handelens indgåelse** som muligt - Bestyrelsen kan vælge at benytte en udregning to måneder før tidspunktet for aftalens indgåelse.

### C) Når renteswappen ændrer sig mellem to generalforsamlinger

Hvis værdien af renteswappen ændrer sig **væsentligt** mellem to generalforsamlinger, og der er et forestående salg i foreningen, har højesteret nu slået fast, at der ved værdiansættelsen af prisen for den enkelte andel skal tages hensyn til ændringen.

Højesteret har ikke defineret, hvornår en ændring er væsentlig, men har i den konkrete sag udtalt, at et udsving i renteswappens negative markedsværdi på 24 % er væsentligt.

Får bestyrelsen forelagt en overdragelse til godkendelse, der ikke tager højde for, at den seneste opgørelse over renteswappens markedsværdi viser, at den negative værdi er steget i forhold til den opgørelse, der lå til grund for den seneste årsrapport, bør bestyrelsen IKKE godkende overdragelsen, før sagen er grundigt vurderet.

Bestyrelsen skal tage stilling til, om der er tale om en **væsentlig ændring** af den regulerede egenkapital, at den lovlige maksimalpris, som blev godkendt på seneste generalforsamling, nu bliver for høj, og dermed bør reguleres ned, svarende til faldet i den regulerede egenkapital på grund af stigningen i renteswappens negative markedsværdi.

Godkender bestyrelsen en pris, der ligger over den maksimalpris, der er tilladt ifølge andelsboligforeningsloven, risikerer den et erstatningsansvar.

Det er tidspunktet for aftalens indgåelse, der er afgørende for, hvilken pris, der må tages for andelen.

Sker der først en stigning i renteswappens negative værdi efter overdragelsesaftalen er indgået, vil det ikke få indflydelse på den indgåede handel.