

EF Vesterbrogade 114-116

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 10. august 2026

Mandag den 10. august 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Vesterbrogade 114-116 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt Beboerlokalet, Vesterbrogade 128B, 1620 København V.

Tilstede var 8 medlemmer og 6 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer (ud af 39 mulige) med et samlet fordelingstal på 72 ud af 171 mulige.

Foreningens formand Maria bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Maria Mittag blev valgt som dirigent og referent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Etablering af Franske altaner

Følgende forslag var til behandling på denne ekstraordinære generalforsamling:

Forslag 1 - om Etablering af franske altaner

En række ejere i ejendommen ønsker at etablere franske altaner mod gården i forbindelse med den kommende udskiftning af vinduer.

Forslaget indebærer, at de ejere, som ønsker at deltage, kan ændre de planlagte vinduer til døre med udvendigt rækværk (franske altaner), som vist på de vedlagte tegninger.

Projektet omfatter alene de ejerlejligheder, hvis ejere vælger at deltage.

Økonomiske forhold

Samtlige omkostninger ved projektets gennemførelse afholdes af de deltagende ejere.

De deltagende ejere står selv for dialogen med entreprenøren om den ønskede ændring fra vindue til fransk altan samt betaling af tillægsspris.

Forslaget medfører derfor ingen økonomiske udgifter for ejerforeningen.

Myndighedsforhold

De deltagende ejere er ansvarlige for at indhente de nødvendige tilladelser og godkendelser samt for, at projektet udføres i overensstemmelse med gældende regler.



EF Vesterbrogade 114-116

Vedligeholdelse

Vedligeholdelsespligten følger ejerforeningens vedtægter, som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 24. august 2016:

§ 15 stk. 3 Ud- og indvendig vedligeholdelse og fornyelse af altan, altandør og terrassedør, som er tilføjet den enkelte lejlighed på ejerens eller tidligere ejers initiativ, påhviler den enkelte ejer.

§ 15 stk. 4 Udgiften til udbedring af eventuelle følgeskader på ejendommen, i anledning af installationer nævnt i stk. 3, påhviler den til enhver tid værende ejer.

Ensartet udførelse

For at bevare ejendommens arkitektoniske udtryk skal døre, rækværker, materialer, farver og øvrige synlige bygningsdele udføres efter en samlet og ensartet løsning godkendt af bestyrelsen.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at generalforsamlingen godkender etablering af franske altaner som beskrevet ovenfor.

De deltagende ejere afholder alle omkostninger, er ansvarlige for de nødvendige tilladelser og godkendelser samt for, at arbejdet udføres korrekt. Den fremtidige vedligeholdelse af de etablerede franske altaner, døre og rækværker påhviler de respektive ejere.

Bemærkning til de vedlagte tegninger

Den grønne markering viser en eksisterende spansk altan, som ønskes anvendt som reference for de nye døre. Formålet er at skabe et ensartet arkitektonisk udtryk på facaden.

Alle nye døre, bortset fra dem i tagetagen, ønskes derfor udført med samme type dør og samme opdeling som den markerede reference.

Den markerede reference er udført som en spansk altan med en udvendig platform. Ved de nye løsninger ønskes ikke etableret platforme. Der etableres alene et udvendigt sikkerhedsrækværk (fransk altan), således at facadens udtryk følger den markerede references dørudformning, men uden platform.

Dørene i tagetagen ønskes udført med en udformning, der harmonerer med de eksisterende vinduer i tagetagen, så også denne del af facaden fremstår ensartet.

Vesterbrogade 114, 3. -4 – 1 fransk altan

Vesterbrogade 114, st. tv – 3 franske altaner

Vesterbrogade 114, 3. -1 – 1 fransk altan

Vesterbrogade 114, 2. -1 – 2 franske altaner

Vesterbrogade 114, 4. -6 – 1 fransk altan

Vesterbrogade 114, 4. -5 – 1 fransk altan

Vesterbrogade 114, 3. -6 – 1 fransk altan

Det kræver 2/3 deles flertal både af de fremmødte samt deres fordelingstal for at kunne blive vedtaget.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget og skal derfor forelægges for en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse.

EF Vesterbrogade 114-116

Opmærksomheder til forslaget fra GF: Der blev spurgt ind til godkendelse fra Københavns Kommune, men denne søges først, hvis/når det er godkendt på en GF.

Dermed er forslaget ikke endeligt vedtaget men er foreløbigt vedtaget.

Forslag 2 - Etablering af altaner

En række ejere i ejendommen ønsker at etablere altaner mod gården. På nuværende tidspunkt omfatter projektet i alt 6 altaner

Økonomiske forhold

I lighed med den beslutning, der blev vedtaget på generalforsamlingen den 17. februar 2015, gælder følgende:

Omkostninger til etablering og efterfølgende vedligeholdelse betales af de medlemmer, som etablerer altan.

Myndighedsforhold

De deltagende ejere er ansvarlige for at indhente de nødvendige tilladelser og godkendelser samt for, at projektet udføres i overensstemmelse med gældende regler.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelsespligten følger ejerforeningens vedtægter, som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 24. august 2016:

§ 15 stk. 3 Ud- og indvendig vedligeholdelse og fornyelse af altan, altandør og terrassedør, som er tilføjet den enkelte lejlighed på ejerens eller tidligere ejers initiativ, påhviler den enkelte ejer.

§ 15 stk. 4 Udgiften til udbedring af eventuelle følgeskader på ejendommen, i anledning af installationer nævnt i stk. 3, påhviler den til enhver tid værende ejer.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at generalforsamlingen godkender det samlede altanprojekt, som fremgår af de vedlagte tegninger og billeder. Godkendelsen omfatter de altaner, der fremgår af bilagene. De enkelte altaner varierer i udformning og størrelse afhængigt af de bygningsmæssige forhold, men udgør samlet det projekt, der ønskes godkendt.

Projektet gennemføres under forudsætning af, at de nødvendige myndighedsgodkendelser opnås, samt at gældende lovgivning og tekniske krav, herunder statiske beregninger og øvrige relevante myndighedskrav, overholdes.

Generalforsamlingens godkendelse giver de deltagende ejere mulighed for at etablere de viste altaner, men forpligter ikke den enkelte ejer til at gennemføre projektet. Den endelige beslutning om deltagelse træffes først, når den endelige projektøkonomi og de endelige tilbud foreligger. Da den endelige pris blandt andet afhænger af, hvor mange ejere der vælger at deltage, kan en eller flere ejere vælge ikke at gennemføre projektet. Dette påvirker ikke de øvrige ejeres mulighed for at etablere deres altaner, forudsat at de nødvendige tekniske og myndighedsmæssige forudsætninger fortsat er opfyldt.

Bestyrelsen bemyndiges til at godkende mindre ændringer af projektet, hvis disse er nødvendige som følge af myndighedskrav, projektering, statiske beregninger eller praktiske forhold under udførelsen, forudsat at ændringerne ikke ændrer projektets overordnede karakter eller medfører udgifter for ejerforeningen.

Vesterbrogade 114, 3. -6 – 1 altan

Vesterbrogade 114, 4. -5 – 1 altan

Vesterbrogade 114, st. tv. – 2 altaner

Vesterbrogade 114, 3. -1 – 1 altan



EF Vesterbrogade 114-116

Vesterbrogade 114, 2. -1 – 1 altan

Det kræver 2/3 deles flertal både af de fremmødte samt deres fordelingstal for at kunne blive vedtaget.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget og skal derfor forelægges for en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse.

Opmærksomheder til forslaget fra GF: Der blev spurgt ind til godkendelse fra Københavns Kommune, men denne søges først, hvis/når det er godkendt på en GF.

Dermed er forslaget ikke endeligt vedtaget men er foreløbigt vedtaget.

Forslag 3 - Opdeling af ejerlejlighed nr. 5

Simon Tøttrup ønsker at opdele sin ejerlejlighed, Vesterbrogade 114, st. tv., i to selvstændige ejerlejligheder. Lejligheden udgør i dag én samlet bolig med et registreret boligareal på ca. 197 m² + 27 m² depot (ikke beboelse) og et fordelingstal på 12.

Den ønskede opdeling vil bestå af:

- Lejlighed A på ca. 128 m² + 27 m² depot (ikke beboelse) med fordelingstal 8.
- Lejlighed B på ca. 69 m² med fordelingstal 4.

Fordelingstallene vil således fortsat udgøre 12 i alt.

Vedlagt er en foreløbig plantegning, som viser den ønskede opdeling, herunder placeringen af den nye hoveddør til den kommende lejlighed.

Projektet omfatter etablering af én ny hoveddør fra fortrappen til den nye lejlighed. Den nye hoveddør ønskes etableret i opgangen på venstre side af den eksisterende hoveddør til lejligheden Vesterbrogade 114, st. mf., som vist på de vedlagte billeder, samt de nødvendige indvendige ombygninger for at etablere to selvstændige boliger.

Der vil naturligvis ikke blive påbegyndt byggearbejder, før de nødvendige myndighedsgodkendelser foreligger.

Økonomiske forhold

Den nuværende lejlighed har et samlet fordelingstal på 12.

Efter opdelingen vil de to nye ejerlejligheder tilsammen fortsat have et samlet fordelingstal på 12 (8 + 4).

Projektet ændrer derfor ikke den samlede fordeling af fællesudgifter eller de øvrige ejeres fordelingstal.

Samtlige omkostninger ved projektets gennemførelse afholdes af undertegnede.

Forslag til beslutning

Det foreslås, at generalforsamlingen godkender opdelingen af ejerlejlighed i to selvstændige ejerlejligheder som beskrevet ovenfor. Ejeren af lejlighed 5 (forslagsstilleren) afholder alle omkostninger, er ansvarlig for at indhente alle nødvendige myndighedsgodkendelser samt er ansvarlig for at arbejdet udføres korrekt.

Projektets gennemførelse forudsætter de nødvendige myndighedsgodkendelser samt gennemførelse af de juridiske og administrative ændringer, som projektet måtte nødvendiggøre.

Projektets gennemførelse forudsætter de nødvendige myndighedsgodkendelser samt gennemførelse af de juridiske og administrative ændringer, som projektet måtte nødvendiggøre. Der søges hos Københavns Kommune efterfølgende, da det i første omgang kræver godkendelse på GF.



EF Vesterbrogade 114-116

Lejlighed A på ca. 128 m² - fordelingstal 8.

Lejlighed B på ca. 69 m² - fordelingstal 4.

Som konsekvens af forslaget, skal foreningens vedtægt ændres således:

Nuværende formulering:

1-1 Rettigheder og forpligtelser fordeles jfr. stk. 2 mellem medlemmerne efter følgende fordelingstal:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m2	Fordelingstal
5	Vesterbrogade 114, st.tv.	Beboelse	212	12

Foreslås ændret til:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal/m2	Fordelingstal
5a	Vesterbrogade 114, st. *	Beboelse	128**	8
5b	Vesterbrogade 114, st. *	Beboelse	69**	4

*Endelig betegnelse for adressen fastlægges af Københavns kommune

**præcis opmåling udføres af landmåler

Det kræver 2/3 deles flertal både af de fremmødte samt deres fordelingstal for at kunne blive vedtaget.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget og skal derfor forelægges for en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse.

Krav fra GF: Døren i den nye lejlighed bliver rykket ind som dør 3 og 5 for at det godkendes. Loftrummet skal også deles i to.

Dermed er forslaget ikke endeligt vedtaget men er foreløbigt vedtaget.

Forslag 4 – bagtrappe og vindue

Beslutningsgrundlag for generalforsamlingen

Principgodkendelse af inddragelse af bagtrappe

Hans Hellestrøm Henningsen, Lejlighed Vesterbrogade 114, 4.6

1. Resumé

Der søges om en principgodkendelse til at arbejde videre med et projekt, hvor den del af bagtrappen, som alene betjener lejligheden, inddrages til udvidelse af badeværelset. Projektet omfatter samtidig udskiftning af det eksisterende lille tagvindue med et 2-fags kvistvindue, udført i samme stil som ejendommens øvrige kviste. Der tages ikke stilling til den endelige projektering på generalforsamlingen.

2. Baggrund

Bagtrappen ender blindt ved lejligheden og fungerer ikke som adgangsvej til øvrige lejligheder. Projektet har til formål at skabe et tidssvarende badeværelse ved at inddrage det areal, der alene betjener lejligheden.

3. Betydning for ejerforeningen

- Alle projektets omkostninger afholdes af ejeren.
- Ejerforeningen pålægges ingen økonomiske forpligtelser.

EF Vesterbrogade 114-116

- Ejeren tilbyder at betale 50.000 kr. i kompensation for det inddragne fællesareal.
- Ejeren overtager den fremtidige vedligeholdelse af det inddragne areal og det nye kvistvindue.
- Projektet gennemføres kun, hvis alle nødvendige myndighedsgodkendelser opnås.

4. Videre proces

- Brandrådgivers vurdering.
- Ingeniørprojektering.
- Landinspektørens opmåling.
- Kommunens byggetilladelse.
- Bestyrelsens godkendelse af den endelige løsning.

5. Forslag til beslutning

Generalforsamlingen giver en principgodkendelse til, at ejeren kan arbejde videre med projekteringen på ovenstående vilkår. Den endelige gennemførelse forudsætter alle nødvendige myndigheds- og bestyrelsesgodkendelser.

.Det kræver 2/3 deles flertal både af de fremmødte samt deres fordelingstal for at kunne blive vedtaget.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget og skal derfor forelægges for en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse.

Tillæg til forslaget fra GF: ønsker at ingen lejligheden bliver påvirket af deres værdinedsættelse i BBR, hvis ejeren af 114, 4.6 køber bagtrappen

Dermed er forslaget ikke endeligt vedtaget men er foreløbigt vedtaget.

OBS på afstemning,

Hver ejer kan have 2 fuldmagter med + sin egen, det er vigtigt at det fremgår af fuldmagten hvem der gives fuldmagt til. Bestyrelsen kan have 2 fuldmagter med, hvoraf det skal fremgå at det er bestyrelsen der har fået fuldmagten.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.byggbolig.com/forening/vesterbrogade114-116

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17.50

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Maria Mittag (dirigent) og Maria Mittag (formand)



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Maria Mittag

Dirigent og referent

Serienummer: e427b0ff-cace-4e72-97bf-6c2814f221e4

IP: 109.56.xxx.xxx

2026-08-13 15:26:19 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.