

KVINDERNES BYGNING.

København, den 20. Januar 1932.

Raadhusstræde Nr. 1.

Anbefalet.

Kære Fru Perssen!

Ved et Møde i Aftes i Bestyrelsen for Kvindernes Bygning blev det overdraget mig som Næstformand at tilskrive Dem dette Brev.

Siden Sommerferien har De enten paa Grund af Sygdom eller anden Forhindring ikke været til Stede ved vore Bestyrelsesmøder.

Da Bestyrelsen længe - som De vil have set af Dagsordenerne - har ønsket at drøfte forskellige Spørgsmaal med Dem, anser vi det for absolut nødvendigt, at et Bestyrelsesmøde med Dem finder Sted.

Jeg anmoder Dem derfor om inden den 24ende Januar at ville meddele mig, hvilken Dato De indenfor de første 8 Dage vil kunne komme til Stede ved et saadant Møde, da Bestyrelsen ellers ser sig nødsaget til at handle uden Dem.

Deres hengivne

Ejvind Eskild Henri

KARNA NILSSON

St. Kongensgade Nr. 88.

København K.

København, den 26. Januar 1932.

Anbefalet.

Fru Camilla Perssen,

Vesterbrogade 77.

Efter Modtagelsen af Deres Brev af 21. Januar d.A. til Fru Hein tillader vi os herved at meddele, at Styrelsen for Kvindernes Bygning eenstemmigt har vedtaget at ordne Administrationen af Ejendommene Nr. 8-18 i Niels Hemmingsensgade paa anden Maade end hidtil, idet vi ikke finder det foreneligt med vore Pligter at være uden Samarbejde med Administratoren af Ejendommene.

Vi vedlægger Kopi af de Meddelelser, der i Dag tilgaar Lejerne og Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn, og De vil heraf se, hvordan den fremtidige Administration tænkes ordnet.

Da De efter Deres Svar til Fru Hein ikke ønsker at mødes med Styrelsen, maa De forstaa, at denne ikke har kunnet tildele Dem noget Tillidshverv, hvorfor De heller ikke er genvalgt til Forretnings-Udvalget.

For det Arbejde, De har udført til Gavn for Kvindernes Bygning, bringer vi Dem vor Tak.

for Kvindernes Bygning

Formand.

KARNA NILSSON

St. Kongensgade Nr. 88

København, d. 26. Januar 1932.

København K.

Til

Lejerne i Ejendommene

Niels Hemmingsensgade 8, 10, 12, 14, 16 og 18.

Fra i Dag er Fru Camilla Perssen fratraadt
Administrationen af Ejendommene, og alle Henvendelser,
forsaavidt disse ikke kan ske gennem Vicevarten, rettes
fremtidig til Fru Marie Illum, der vil være at træffe
Østergade 52, 4' Sal, hver Tirsdag Kl. 11 - 12. - Alle
Spørgsmaal om Lejebetaling, Udleje, Opsigelse m.m. af-
gøres dog som hidtil ved Henvendelse til Landsretssag-
fører Ingeborg Hansen, St. Strandstræde 9.

Ærbødigst

KVINDERNES BYGNING

v/ Karna Nilsson,
Formand.

26 Janr. 1932

Til

Sparekassen for København og Omegn,
Forvaltningsafdelingen,
Niels Hemmingsensgade 24.

J. Nr. 2333.

Den i vore Skrivelser af 28. Maj og 4. Juli 1929
meddelte Bemyndigelse for Fru Camilla Perssen til at paategne
Regninger til Udbetaling i Sparekassen tilbagekaldes herved.

I Stedet for er der givet Landsretssagfører Inge-
borg Hansen Bemyndigelse til at paategne Regninger til Udbeta-
ling, saaledes at Regninger paategnede af hende eller Fru Marie
Illum kan udbetales.

Arbødigst

Kvindernes Bygning

v/

Formand.

Næstformand.

Kasserer.

INGEBORG HANSEN
Landsretssagfører.
St. Strandstræde Nr. 9
Kjøbenhavn.

Fortroligt.

Til

Repræsentantskabet for Kvindernes Bygning.

Ejendommene Niels Hemmingsensgade 8 - 18.

1.

Beregning vedrørende Køb af Ejendommene og deres nu-
værende Rentabilitet:

Købesum 500.000 Kr.

der erlægges saaledes:

Gælden til Sparekassen 325.000 Kr.

til Sælgerne udbetales kontant 75.000 "

Sælgerne lader blive indestaaende 100.000 "

500.000 Kr.

Omkostningerne ved Købet maa beregnes til ca.

4 å 5 % eller 25.000 Kr.

(Stempel til Skøde	2 %
Tinglysning af do.	4/5 %
Afgift til Kommunen	1/4 %
Stempling og Lysning af Pante-	
obligation	ca. 3 o/oo
Sagførersalær og forskellige	
andre Udgifter)	

Indtægter: Leje ca. 40.577 Kr.

Udgifter:

Renter til Sparekassen ca. 15.300 Kr.

Brandforsikring " 627 "

Skatter " 3.900 "

Gas, Lys, Skorstensfejning,

Renholdelse, Vicevært m.m. " 3.100 "

Reparationer og Vedligeholdelse " 4.050 "

Administration og andre Udgifter " 1.300 "

28.277 "

nuværende Overskud ca. 12.300 Kr.

Renter af Sælgerne Obligation, 5% af 100.000 Kr. 5.000 "

saaledes at Driftsoverskuddet kan beregnes til ca. 7.300 Kr.

at transportere 7.300 Kr.

Transport	ca. 7.300 Kr.
Heraf betales der aarligt i Afdrag paa Gæld	
til Sparekassen	<u>5.000 "</u>
<u>egen Opsparing</u>	ca. 2.300 Kr.

Vore aarlige Renteindtægter nu er ca. 10.000 Kr.

der vil formindskes med Renten af
75.000 Kr., som vi betaler Frøknerne
Kjær og Thomsen, og de ca. 25.000 Kr.,
vi maa betale i Omkostninger, d.v.s.

5% af 100.000 Kr. 5.000 Kr.

hvorefter vor Renteindtægt bliver 5.000 "

saaledes at vi, indtil vi bygger om, til vor Kapital Kapital

aarlig kan henlægge ca. 7.300 Kr.

foruden at vor egen Kapital i Ejendommen aarlig for-

øges med Afdraget til Sparekassen 5.000 "

Aarlig Opsparing	12.300 Kr.
=====	=====

Den opgivne Købesum repræsenterer et Beløb af ca. 12
1/3 Gange Lejen, og, da Arealet er ca. 1400m², en Pris af ca. 357
Kr. pr. m².

II.

Beregning vedrørende Opførelsen og Indtægterne af
"Kvindernes Bygning".

Hele Grundens Areal er ca. 1400m²

heraf kan bebygges ca. 1050m²

Byggeomkostninger for Stue, 4 Etager og Kvist kan beregnes til
ca. 800 Kr. pr. m², altsaa for 1050 m² 840.000 Kr.

andre Omkostninger ved Bygningens Opførelse (Honora-
rer, Renter, Kurstab m.m.) kan anslaaes til ca. 160.000 "

1.000.000 Kr.

Grundens Købesum er 500.000 "

saaledes at hele Bygningen staar i ca. 1.500.000 Kr.

Ved denne Pris er der set bort fra Nedrivning af de
paa Grunden staaende Bygninger. Muligvis vil der kunne indvindes

noget ved Salg af Materialer, men i Beregningerne er der gaaet ud fra, at Salget af Materialerne blot vil kunne betale Nedrivningen. Lejeindtægterne kan formentlig beregnes saaledes:

Fra det bebyggede Areal 1050 m² maa der drages et Areal, der medgaar til Trapper, Gange m.m., anslaaet til 25%, saaledes at ca. 800 m² maa kunne give i Lejeindtægt:

Stuen gennemsnitligt 65 Kr. pr. m ²				
1' Sal	"	40	"	"
2' "	"	30	"	"
3' "	"	30	"	"
4' "	"	20	"	"
Kvist	"	10	"	"
195 Kr. pr. m ²				

eller for ca. 800 m² ca. 156.000 Kr.

Disse Priser er for Stueetagens Vedkommende beregnet paa Butiker til Gaden til en højere Pris (80 a 100 Kr. pr. m²) og for andre Lokaler ca. 50 Kr. pr. m². For de andre Etagers Vedkommende er Prisen beregnet efter den Leje, der for Tiden svares af Kontorlokaler i nyere Ejendomme, der ikke er Strøgejendomme. - Med en aarlig Lejeindtægt af ca. 120.000 Kr. eller ca. 8% af Bygningens Pris maatte Bygningen efter sædvanlig Rentabilitetsberegninger kunne svare sig.

Naar Lejeindtægterne anslaaes som anført, det vil sige, naar Lejen er fastsat til en nøgtern og rimelig Pris, i hvilken der ikke er taget særlige Hensyn til Ejendommens gode Beliggenhed nær ved Strøget, maa Prioriteringen sandsynligvis kunne beregnes saaledes:

1' Prioritet	ca.	600.000 Kr.
2' do.	ca. 150.000	à 200.000 "
3' do. (Frøknerne Kjær og Thomsen)		100.000 "
egen Kapital		225.000 "
		1.125.000 Kr.
Resten		375.000 "
		1.500.000 Kr.

kan søges opnaaet ved et Partialobligationslaan, der giver Pant i Ejendommen efter de 3 Prioriteter, til en Rente af 6%. Obligationerne bør udstedes i saa smaa Stykker, at saa vide Kredse som muligt vil kunne anbringe Penge deri.

==oOo==

Vor egen Kapital er efter Formueopstillingen pr. 31' December 1927 følgende:

35.000 Kr. Østifternes Kreditf. 7'Serie ca.	28.170 Kr.
12.000 Kr. Jydske Husmandskredtf.	9.730 "
171.000 Kr. Statsoblg. 1918 (indfrie til Pari)	171.000 "
Indestaaende i Banken ca.	1.800 "
	210.700 Kr.
hvortil kommer opsparet Indtægt i 1928 ca.	9.300 "

220.000 Kr.

Forelagt paa et ekstraordinært Repræsentantskabsmøde i "Kvindernes Bygning", den 11. November 1928.

INGEBORG HANSEN.