

Kære John

I forbindelse med salg af Immerkær 42, matr. 99b Hvidovre By, Hvidovre har jeg nu haft mulighed for at vurdere selve grunden, det omtalte projekt og området som helhed. Dette giver følgende kortfattede vurdering af de 3 punkter.

Først og fremmest er der i dag tale om en erhvervsbygning med tilhørende grundareal. Der er således stadig mulighed for at etablere erhverv jf. gældende lokalplan, hvis en køber skulle ønske dette. I dette tilfælde kan det teoretisk have negative konsekvenser for områdets beboere, såfremt denne form for erhverv ikke passer ind i området.

Det omtalte projekt er omdannelse fra erhverv til bolig, og der tiltænkes her ungdomsboliger / studieboliger. Tager man udgangspunkt i de overvejende fleste projekter, som er gennemført i de senere år i Storkøbenhavn, er det tilfældet, at beboerne i disse ejendomme typisk bidrager til noget positivt i området. Det er svært for undertegnet som vurderingsmand at kommentere på de følelser, det kan medbringe hos områdets beboere, når man hører ordet ungdomsboliger / studieboliger.

Det er et faktum, at der er mangel på studieboliger. Det er ligeledes et faktum, at der er mangel på studieboliger i Hvidovre Kommune. Det forholder sig således, at undertegnet kender til flere tilfælde af unge mennesker, der studerer og som bor i Hvidovre (bl.a. på kollegiet ved Hvidovre Hospital), gerne så en mere tidssvarende mulighed for en bolig, som der tiltænkes at blive bygget på Immerkær 42.

Selve spørgsmålet hvorvidt en ejendom, hvor der er opført ungdomsboliger / studieboliger bidrager negativt eller positivt til området kan for mit vedkommende udelukkende besvares ud fra mit kendskab til sammenlignelige områder, der har haft en værditilvækst. Dette kan tilskrives, at de fleste områder med erhverv ikke bidrager særligt positivt til private boligens værdi, når de ligger på samme vej eller grænsende op til et område.

Konklusion:

Ud fra mit kendskab til lignende projekter og udvikling af områder fra erhverv til bolig, er det min klare opfattelse, at det skaber en værditilvækst til det samlede område, herunder også prisen pr. kvm for områdets boliger. Dette skyldes hovedsageligt, at de fleste boligejere ønsker at bo i et trygt og rart område uden for meget erhverv.

Vi vurderer på årsbasis mellem 400-500 ejendomme, og derfor har vi igennem årenes løb lavet en mængde vurderingsrapporter, som netop kommer frem til denne konklusion.

Jeg håber for såvel Teleforeningen og områdets beboere, at det omtalte projekt bliver gennemført, da det efter min opfattelse vil skabe en merværdi til området.

Med venlig hilsen

Dennis Milton Pedersen