

Svenstrup den 15. Maj 2017

Kære CEO Peder Tuborgh, bestyrelsesformand Åke Hantoft og Vice CEO Povl Krogsgaard

Som den familie, der bliver direkte ramt økonomisk af jeres mulige udvidelse af produktionen på Akafa i Svenstrup, vælger vi at skrive direkte til jer for at sikre os at I også kender problemstillingen set fra "den anden side" end Arlas og samtidig sikre os at I er bekendt med hvorfor vi reagerer som vi gør og at det ikke pludselig kommer bag på jer at denne sag kan "eksplodere" i presse, TV og på de sociale medier.

Vi mener at det er mangel på respekt for vores situation at Akafa og Aalborg kommune på et møde på Akafa i starten af 2015 vedtager at indlemme vores hus på Lbovej i Akafas erhvervsområde, uden på nogen måde at involvere os. Samtidigt dikterer Akafa en købspris på vores hus, der ikke kommer i nærheden af hvad vi skal bruge for at komme et andet sted hen, bl.a. fordi Akafa bruger den såkaldte Berlinmur XXL som løftestang til at sænke prisen mindst 400.000.

Det er ikke uden grund at vi føler os trådt på, især når vi får at vide at Arlas virksomhedsfilosofi er: **Arla yder ikke kompensation for økonomiske tab, der via Arlas dispositioner, påføres andre, da det kan skabe præcedens for at Arla altid kompenserer for de tab virksomheden påfører andre.** Den filosofi klæder ingen virksomheder og står i skærende kontrast til den opfattelse vi gerne ville have af Arla.

Vi har tilbudt Akafa at flytte, mod at blive holdt skadesløse ved flytning til noget tilsvarende af det vi har nu, hvor vi netop var blevet næsten færdig med en 600.000 kroners renovering, men den pris Arla dikterer, vil efterlade os med et udækket kapitalbehov på mellem 400.000 og 600.000 hvis vi skal flytte til noget med samme vedligeholdelsesgrad og øvrige faciliteter. Vi tror at Arla ville reagere, som vi gør, hvis en lokalplanændring, efterlader Arla med et udækket kapitalbehov på et års Arla-omsætning på ca. 80 mia. Det er jo et års indtægt før skat vi skal finde os i.

Man kan jo også undres over at der i referaterne står: Akafa ønsker at købe tennisbanerne og afholder i den forbindelse alle udgifter ved flytning og etablering på anden placering. Man kunne få den tanke at det er fordi tennisbanerne ejes af Aalborg Kommune at der er ikke problemer med at yde fuld kompensation.

Vi mener ikke at hverken vi eller Akafa / Arla har interesse i, at det som Svenstrupborgere kalder "svinestregen mod Akafa-naboerne", eskaleres i pressen eller på de sociale medier, men da det er vores oplevelse at Akafa / Arla kun ønsker at fokusere på bundlinjen og ikke ønsker at fjerne den virkning udvidelsen har på os, har vi ikke anden mulighed end, både sammen med de øvrige Svenstrupborgere og på egen hånd, at forsøge at stoppe årsagen med alle de midler der er til vores rådighed.

Sagen Kort:

Ifm. den mulige udvidelse af fabrikken Akafa vil Aalborg Kommune ændre lokalplanen så vores hus (som vi har haft i 43 år) kommer til at ligge inde på Akafas erhvervsområde. Det vil betyde et markant fald i den værdi vores hus (læs: opsparing) har, fordi flytning fra boligområde til erhvervsområde betyder:

- Huset må ikke længere genopføres efter totalskade, f.eks. brand, ombygges eller tilbygges. Grunden er med andre ord pludselig 0,00 kr. værd.
- Huset kan ikke på et tidspunkt sælges til nedrivning for at bygge et nyt hus.
- Da en stor del af vores pensionsopsparing er bundet i huset, vil vores vil vores nuværende nedsparingsplan med vores bank blive opsagt. Det vil have en meget negativ indflydelse på vores økonomi.
- Alle ændringer på huset som kræver tilladelse fra kommunen eller har indberetningspligt til kommunen vil blive afslået. F.eks. solenergi, regnvandsfaskiner, drivhuse, brændeovn osv.

- Muligheden for realkreditlån falder fra 80% af totalværdien til max 40% af selve bygningens værdi. Grunden kan ikke længere belånes. Det gør det praktisk talt umuligt at sælge, da en evt. køber skal stå med hele købesummen. Eksisterende realkreditlån vil som udgangspunkt blive opsagt af realkreditinstituttet.
- Det vil være meget svært, måske umuligt, for en ny ejer at forsikre huset. Forsikringselskaberne ønsker ikke at tegne forsikringer, der kan stille selskabet i et dårligt lys. Som eksempel siger de: I tilfælde af f.eks. brand vil man få husets værdi, men har pludselig ikke nogen grund at genopføre huset på.
- Der vil efterfølgende kun være en mulig køber til vores hus, nemlig Akafa og den pris Akafa dikterer er den vurdering som en ejendomsmægler sætter huset til i almindelig handel. Akafa understreger også at huset skal vurderes efter den aktuelle beliggenhed, nemlig som beliggende i et erhvervsområde med de restriktioner det giver. Vi har forespurgt flere ejendomsmæglere hvad det betyder for prisen i almindelig handel og de siger samstemmende at det max er en tredjedel til halvdelen af den nuværende pris.

At vi nu har været gidsler og totalt låst i mere end 2 år er dybt frustrerende og da Akafa samtidig har en klausul på en evt. handel der siger, at hvis kommunen alligevel ikke lægger huset i erhvervszone skal en handel gå tilbage. Det giver det os ikke mulighed for at sælge, selv med stort tab, til Akafa. Hvis vi havde gennemført det køb vi havde forhandlet os frem til (vi havde købt et andet hus), kunne vi have risikeret at skulle betale hele salgssummen tilbage til Akafa, selv om vores nuværende hus måske i mellemtiden var blevet revet ned.

Vi har, på de samtaler vi har haft med Claus Hansen (sitemanager på Akafa) understreget at det ikke er udvidelsen som sådan vi har noget imod, med det faktum at det er os der skal betale prisen for det. For god ordens skyld er her en oversigt over de muligheder vi har diskuteret.

1. En købspligtaftale, der forpligter Akafa til at købe vores hus når vi ønsker at sælge. Prisen skal vurderes som om huset stadig ligger i et boligområde. Afslået af Arla.
2. En købspligtaftale, der forpligter Akafa til at købe vores hus når vi ønsker at sælge. Huset vurderes nu og prisen reguleres op/ned i pris ift. realkreditrådets officielle statistik over m2-priser i Svenstrup. Afslået af Arla, der højst ønsker en 1-årig aftale, hvorefter huset vurderes igen (nu i erhvervsområde).

Vi mener stadig at den langsigtede løsning er OK for begge parter da der er helt objektive tal der klart fastsætter prisen.

3. Et køb nu til den vurdering ejendomsmæglere giver huset. Afslået af os, da vi komme til at mangle mellem 400.000 og 600.000 for at komme til et andet hus i samme stand og placering, bl.a. fordi Berlinmuren XXL trækker meget ned i vurdering.
4. Et køb nu, hvorefter vi kan leje huset på markedsmæssige vilkår. Afslået af os da vi ikke ønsker en husleje på måske 11.000 hvor vi har en på 0. Hvis præmisserne havde været at vi betalte alle de faste udgifter (forsikring, ejendomsskat, vedligehold osv.), mod at have fuld og uopsigelig brugsret til huset ville vi nok være villige til at overveje det.

Akafa over for os har tilkendegivet at de ikke har forlangt erhvervsområdet og ikke har nogen aktiviteter ift. udvidelse af erhvervsområdet og den ansvarlige rådmand i Aalborg Kommune siger at det er Akafa, der har forlangt det. Sandheden er ifølge den aktindsigt vi har fået, at det er Akafa og kommunen bare blevet enige om, fordi Claus Hansen over for kommunen har tilkendegivet at han forventer at erhverve alle boliger. Rådmandens argument for at fastholde forslaget om erhvervsområde er at man bange for at Akafa blive "pige-sure" og flytter fabrikken ud af kommunen hvis man ikke gør som Akafa forlanger.

Vi har i ovenstående beskrivelse forsøgt at tegne et billede af situationen som vi ser det, og i håb om en seriøs behandling står vi naturligvis til rådighed ved eventuelle spørgsmål og håber på jeres snarlige kommentarer

Med venlig hilsen
Finn og Marianne Christensen
Lobovej 20
9230 Svenstrup

Mobil: 20843431
Email: flc@gvdnet.dk

Jeg beskyttes af den gratis SPAMfighter til privatbrugere.
Den har indtil videre sparet mig for at få 11124 spam-mails
Betalende brugere får ikke denne besked i deres e-mails.
Hent en gratis SPAMfighter [her](#).