

Ådalens Privatskole

Ansøgning

Kommunen har modtaget en uformel ansøgning om kommunens accept af en yderligere belåning af ejendommen i forbindelse med en påtænkt udvidelse med en idrætshal med tilliggende undervisningslokaler.

Fakta om bygninger

Den nye bygning kan rummes inden for det i dag kendte grundareal, hvor der bl.a. i den gældende Lokalplan er indeholdt et byggefelt, der kan anvendes til dette formål.

Der nuværende skolebygninger er opført i perioden fra 1991 til 2013 og består af 12-15 særskilte bygninger af varierende stand, udnyttelse og udformning og med et samlet areal på ca. 3.000 kvm.

Skolen har netop fået godkendt et farveskift til sorte bygninger og hvide vinduer, hvilket er en følge af en af kommunen givet dispensation i forhold til Lokalplanen for området. Dette arbejde udføres i takt med en særskilt vedtaget lokal vedligeholdelsesplan.

Skolen har tidligere henvendt sig med tanke på skolens erhvervelse af nabo-grunden mod Syd, der er ejet af Ishøj Kommune. Dette grundstykke udnyttes i dag af skolen som opholdsareal og boldplads for eleverne og plejes af kommunen. Kommunen har ikke imødekommet ønsket om dette salg.

Skolen har kontaktet en rådgivende ingeniør samt en arkitekt, men forinden det endelige projekt for tilbygningen kan færdiggøres og præsenteres for kommunens byggesagsbehandling med henblik på den byggetekniske godkendelse, er det væsentligt, at den på ejendommen tinglyste deklaration kan respekteres af kommunen også efter den krævede yderligere belåning af ejendommen. Det er hensigten, at en stribe udtjente bygninger på skolens grund vil blive nedtaget i forbindelse med nybyggeriet.

Det forventes, at kommunen kan godkende projektet i henseende til Lokalplan, bebyggelsesprocent, materialevalg, placering samt udseende.

Deklaration

På ejendommen er tinglyst en deklaration, der forpligter kommunen til at overtage ejendommen med/for den indestående gæld til realkreditinstitut, hvis Ådalens Privatskole måtte blive nedlagt, ejendommen sælges helt eller delvist, skolen ophører med skoledrift eller ved en eventuel begæring om tvangsauktion.

1)

Der er tale om en tilbagekøbsret: hvis skolen ønsker at videresælge ejendommen, hvis skolen ophører eller hvis ejendommens anvendelse som privatskole ændres.

I så fald fastsættes prisen til den oprindelige købspris med tillæg af skolens forbedringsarbejder for bygningerne - dog maksimalt en pris, der svarer til ejendommens offentlige vurdering, og som minimum en pris svarende til de indestående realkreditlån.

2)

Der er tale om en tilbagekøbspligt: hvis skolen ophører med at drive skole på ejendommen

I så fald fastsættes prisen til den oprindelige købspris med tillæg af skolens forbedringsarbejder for bygningerne - dog maksimalt en pris, der svarer til ejendommens værdi i fri handel, og som minimum en pris svarende til de indestående realkreditlån.

Økonomi

Den offentlige vurdering andrager pr. 1. oktober 2017 kr. 17.200.000, heraf grundværdi 4.214.400.

Ejendommen er i dag behæftet med et kreditforeningslån, stort opr. kr. 13.334.000, der iflg. det oplyste og grundet skolens gode økonomi, er nedbragt til ca. kr. 5.000.000. Den aktuelle tilbygning forventes at medføre en yderligere belåning af ejendommen på en måde, så gælden stiger til samlet ca. kr. 28.000.000.

Det skal drøftes og afklares, om kommunen ønsker at påtage sig den ved den nævnte yderligere belåning forøgede mulige forpligtelse i form af en ca. kr. 22-23.000.000 højere tilbagekøbspris (dags-dato niveau og i forhold til den kendte restgæld på skolens prioritetsgæld), og alene gældende, hvis tilbagekøbspligten måtte blive aktuel.

Bilag:

Luftfoto

Udskrift fra skolens hjemmeside (nyheder)

Referat af skolens seneste generalforsamling

Den i dag gældende deklaration

Forslag til mulig ny tekst i deklaration