

## Udvikling Cordozasvinget 2680 Solrød.

Dato: 21. december 2022

### 4.2.2. (j) Grænsefladenotat jf. Projektudviklingsaftalen.

*Etape-/rækkefølge og grænsefladenotat der beskriver/illustrerer hvorledes ejendommen Cordozasvinget 12 kan udvikles selvstændigt af anden bygherre rimeligvis parallelt og koordineret med øvrige AG-ejendomme under omdannelse i Cordozasvinget Nord ift. bl.a. byggeplads, byggepladsvej, forsyning.*

#### Udvikling fra jernbanen

Udvikling af Cordozasvinget 12 ses med fordel at kunne følge den øvrige omdannelse af området, hvor AG Gruppen agter at udvikle i retning fra jernbanen og ned mod Jersie Strandvej.

#### Cordozasvinget opretholdes

Den eksisterende private fællesvej Cordozasvinget bør kunne anvendes som byggepladsvej i hele forløbet, da vejen dels betjener andre erhvervsjendomme mod syd og dernæst alene påtænkes let (parallel)forskudt af AG Gruppen ifbm., at der anlægges parkeringspladser på begge sider af vejen.

#### Passage gennem Cordozasvinget 12

På Cordozasvinget 12 skal der i hele byggefasen friholdes en kørevej som tillader passage med lastbiler til nabomatrikler svarende til, hvor omtrentlig den nye vej skal anlægges (markeret med gul nedenfor) senest ved ibrugtagning af ejendommen.



#### Forsyning

Forsyning til Cordozasvinget 12 kan umiddelbart ske via Cordozasvinget jf. nærmere aftale med forsyningsselskaberne.

For at binde området sammen rent forsyningsmæssigt foreslår AG Gruppen, at kommende bygherrer evt. i fællesskab udarbejder et "forsyningsprojekt" som definerer forsyningspunkter for de enkelte ejendomme og at betaling for dette projekt fordeles fx ift. antal byggeretter.

#### Afskærmning [

Der skal etableres afskærmning/træer på Cordozasvinget 12 mod virksomhederne beliggende syd for.

AG Gruppen foreslår, at der kan laves et fælles projekt for afskærmning/træer mod virksomhederne mod syd og at betaling for dette projekt samt udførelse fordeles fx ift. antal byggeretter.

## Udvikling Cordozasvinget 2680 Solrød.

Dato: 21. december 2022



Støjafskærmning mod Jersie Strandvej udføres af AG Gruppen for egen regning uafhængigt af realiseringen af Cordozasvinget 12

### Parkering

Der forudsættes fælles parkering for de kommende beboere og ejendomme i hele lokalplansområdet Cordozasvinget Nord.

På skitseprojektet er der vist 41 parkeringspladser i terræn på Cordozasvinget 12, hvoraf de 30 pladser betjener de kommende 30 lejligheder der opføres i de to etageejendomme på matriklen.

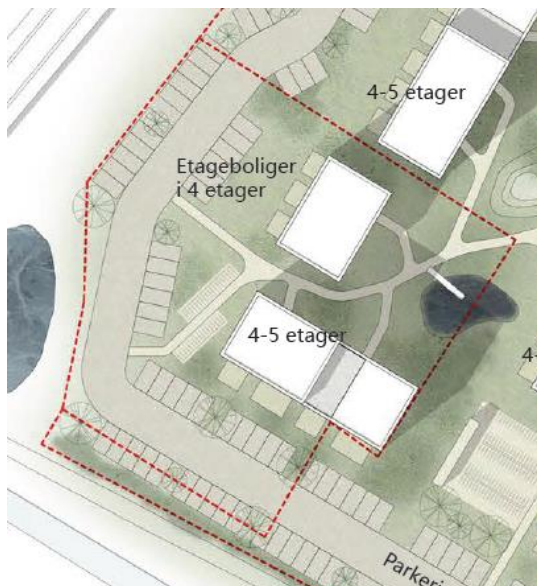
De 11 resterende p-pladser mod syd skal betjene naboejendomme ejet af AG Gruppen. Arealet planlægges arealoverført til naboejendomme i forbindelse med den matrikulære sag, hvor der sker en delvis nedlæggelse af matr.nr. 5av.

### Transformerstation – Cerius

Hvor AG Gruppen på del af matr.nr. 5bf (Cordozasvinget 12) etablerer 11 p-pladser ses der at være placeret en transformatorstation. Såfremt transformatorstationen ligger i vejen for én eller flere af AG Gruppens p-pladser er dette alene et anliggende mellem AG Gruppen og Cerius både praktisk og økonomisk, herunder såfremt Cerius ikke måtte være placeret efter gæsteprincip.

### Fællesarealer

Kommende ejer af og bygherre på Cordozasvinget 12 anlægger de af områdets fælles- og grønne G/F-arealer der ligger på matriklen 5bf senest i forbindelse med ibrugtagning af ejendommen, ligesom AG Gruppen anlægger de af områdets fælles- og grønne arealer der ligger på AG-ejendomme senest i forbindelse med ibrugtagning. Hver part håndterer selv regnvand.



### Grundejerforening

Der vil i den kommende lokalplan blive fastsat bestemmelser om, at kommunen til enhver tid kan kræve, at der stiftes en grundejerforening for området som skal varetage drift- vedligeholdelse og fornyelse af lokalplanområdets fællesarealer, interne veje, privat fællesvej, installationer og herunder også grundejerforeningens fælleslokale.

## Udvikling Cordozasvinget 2680 Solrød.

Dato: 21. december 2022



Hvis der i lokalplansområdet bliver flere ejere/udviklere end AG Gruppen, skal grundejerforeningen være stiftet senest ved første ibrugtagningstilladelse.

Såvel Solrød kommune som AG Gruppen kan kræve servitut om fælles parkering og grundejerforening for Cordozasvinget Nord tinglyst på ejendommene for at sikre, at de aftalte elementer i dette grænsefladenotat varigt er retningsgivende for området.

### Fælleslokale

AG Gruppen etablerer et fælleslokale på 160 m<sup>2</sup> i stueplan som (ved flere ejere i området) tilskødes den kommende grundejerforening.

De anslåede udgifter til etablering af fælleslokale beløber sig til 23.300,00 kr. pr. etagemeter svarende til i alt 3.728.000,00 kr. ekskl. moms. Cordozasvinget 12's andel heraf fastsættes på baggrund af det maksimale antal etagemeter der iht. lokalplan kan opføres på grunden overfor det maksimale antal etagemeter der kan opføres i lokalplansområdet som helhed - p.t forventeligt 2.457/11.483 svarende til 21,4%, det vil sige 797.792 kr. ekskl. moms.

Som bilag A vedlægges vejledende materialebeskrivelse for fælleslokalet, der redegør for basisfunktioner (bad/toilet, køkken, storrum m.v.) hårde hvidevarer, materialevalg og kvalitet, hvor AG Gruppen dog har mulighed for at foretage visse ændringer under den senere detailplanlægning, så lang tid sådanne ændringer ikke medfører begrænsede/ændrede basisfunktioner og/eller indebærer en ringere (materiale)kvalitet.

I forbindelse med det offentlige udbud, vil det fremgå af udbudsvilkårene, at en tilbudsgiver/køber skal stille sikkerhed for dennes betaling af den forholdsmæssige anlægsudgift for fælleslokalet – et beløb der er forfaldent til betaling/frigivelse, når fælleslokalet er afleveret med de basisfunktioner og i en kvalitet der svarer til bilag A og tilskødet grundejerforeningen uden præjudicerende retsanmærkninger - i hvilken forbindelse AG Gruppen udsteder faktura til (ny) ejer af Cordozasvinget 12.

Prisen pr. m<sup>2</sup> fælleslokale af 23.300 kr. ekskl. moms er endeligt fastsat. Hvis fælleslokalet bliver mindre end 160 m<sup>2</sup>, nedreguleres (total)prisen med 23.300 kr. ekskl. moms pr. m<sup>2</sup> afvigelse. Der kan ikke ske opregulering. Ny ejer af Cordozasvinget 12's andel kan derfor aldrig overstige kr. 797.792 kr. ekskl. moms. I tilfælde af uenighed mellem ny ejer af Cordozasvinget 12 og AG Gruppen om, hvorvidt fælleslokalet har de basisfunktioner og den kvalitet som svarer til bilag A, kan hver part anmode Arkitektforeningen om at bringe en egnet skønsmand i forslag til at afgøre spørgsmålet samt opgøre en evt. differenceværdi mellem det kunne forventes jf. bilag A og det som er afleveret.

Hvis ikke Cordozasvinget 12 bliver solgt under det offentlige udbud og/eller AG Gruppen ikke benytter sig af forkøbsret/ret til at købe til markedsprisen/mindsteprisen, er Solrød Kommune *ikke* forpligtet til at deltage i udgifterne til etablering af fælleslokale. I forbindelse med evt. et senere genudbud af Cordozasvinget 12, kan Solrød Kommune stille en køber i udsigt, at denne kan få adgang til (grundejerforeningens) fælleslokaler, såfremt der betales en forholdsmæssig andel af etableringsudgiften som fastsat ovenfor.

Notat skrevet af:

Andreas Mørk Jensen og tiltrådt af Solrød Kommune

Bilag A: *Materialevalg Fælleslokale*