

Vedlegg 8 VA-norm Brønnøy kommune

## Mal grunneieravtale

## **AVTALE VEDRØRENDE NYTT VANN-, SPILLVANN- OG OVERVANNSANLEGG**

Utbygger (nedenfor kalt kommunen) og ....., (nedenfor kalt grunneier) som eier av eiendommen, gnr. .... , bnr..... i .....kommune har inngått følgende avtale vedrørende nytt vann-, spillvann og overvannsanlegg, hvor kommunen er ansvarlig for prosjektering, anleggsarbeid og senere drift og vedlikehold:

### **ERVERV AV RETTIGHETER**

1.

Kommunen gis rett til å anlegge og ha liggende vannledning, spillvannsledning og overvannsledning, med tilhørende utstyr og kummer, samt el. kraft og ev. signalkabel for drift, over eiendommen. Grunneieren er blitt påvist hvor ledningene skal gå og kummenes plassering. Det vises til kartvedlegg, bilag 2. Grunneier er gjort kjent med at det kan bli mindre tilpasninger av trasèen innenfor anleggsbeltet i forbindelse med detaljprosjekteringen og utførelsen av ledningsanlegget. Følgende kummer vil bli liggende med lokk inntil 50 cm over bakken.

Kommunen har videre rett til:

- a) å føre tilsyn med, samt vedlikeholde og fornye ledningsanlegget til enhver tid.
- b) ha midlertidig lagerplasser for anleggsmateriell, herunder fyllmasser, samt rett til å ha anleggsbrakker og redskapsboder, maskiner mv. stående ved anlegget så lenge anleggsarbeidene pågår.
- c) overalt å komme fram til ledningsanlegget for dettes bygging og tilsyn, vedlikehold og fornyelse, herunder å nytte private atkomstveger.

2.

Grunneieren kan ikke føre opp bygning eller annet anlegg av noen art over ledningene eller kummene, eller endre overdekningen over ledningene eller kummene, innenfor en avstand av 4 meter til begge sider regnet fra ytterkant av ytterste ledning eller kummenes kant.

Grunneier gis dog rett til å krysse ledningene med drengrofter etter samråd med kommunen. Kommunen kan gi dispensasjon med vilkår fra denne bestemmelsen.

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett, som f.eks etablering av drenggrøfter, skal utføres i samråd med kommunen. Alle sprengnings-, grave- og fyllingsarbeider innenfor en avstand av 10 meter fra ytterkant rør og kum skal under enhver omstendighet meldes til kommunen senest to uker før arbeidet igangsettes.

## **ERSTATNING**

3.

Grunneieren har etter ekspropriasjonerstatningslova, (lov av 6. april 1984), krav på erstatning for påregnelig økonomisk tap som følge av ledningsanlegget over hans eiendom.

Kommunen skal ta initiativ til å fastsette en eventuell erstatning senest når anleggsarbeidene er avsluttet.

Erstatningen skal også omfatte eventuelle skader som måtte være oppstått i forbindelse med forberedelser av anleggsarbeidet, så som stikningsarbeider, målearbeider, grunnundersøkelser og lignende. Videre skal erstatningen også omfatte anleggsskader, med mindre annet er avtalt med grunneieren.

4.

Grunneieren er inneforstått med at erstatningsoppgjøret skal søkes avgjort ved minnelig oppgjør basert på de prinsippene som er angitt i bilag 1.

5.

Dersom partene ikke blir enige om erstatning skal betales eller erstatningens størrelse, (jf. pkt. 3), avgjøres dette ved skjønn etter ekspropriasjonsrettslige regler - så vel materielle som prosessuelle. Skjønnet begjæres i tilfelle av kommunen, som også betaler omkostningene i samsvar med bestemmelsene i skjønnsprosessloven.

6.

Utgifter til juridisk bistand som er nødvendig for å inngå denne avtalen, dekkes av kommunen.

7.

Følgende holdes i første omgang utenfor erstatningsoppgjøret:

- a) Skade som følge av framtidig tilsyn, vedlikehold og fornyelse av ledningsanlegget.
- b) Skade og ulempe som skyldes synkning i masser i grøftetraseen eller drengrofter som ikke fungerer tilfredsstillende. Dersom slike skader oppstår skal kommunen varsles før en eventuell utbedring finner sted. Krav om erstatning, herunder også innbefattet krav vedrørende eventuell framtidig skade, må være fremmet skriftlig senest 3 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet på eiendommen.

Eventuell erstatning for skade og ulempe som nevnt under punkt a-b fastsettes senere ved minnelig overenskomst, eventuelt ved skjønn som foran beskrevet.

## **ANLEGGSSARBEIDER**

8.

Der hvor det er aktuelt vil anleggsarbeidet bli utført på følgende måte:

- a) Foreta nødvendige forarbeider som grunnundersøkelser, eventuelle undersøkelser etter lov om kulturminner, stikningsarbeider, mm.
- b) All anleggstrafikk skal som hovedregel foregå innenfor anleggsbelte.
- c) Skog og annet virke i traseen vil bli hugget av kommunen og nyttbart virke vil bli plassert på eiendommen i samråd med grunneier. Ikke nyttbart virke vil bli fjernet av kommunen. Vegetasjonsdekket vil bli lagt tilbake.
- d) Matjord vil bli tatt av og lagret i eget depot eller langs grøftekantene. Matjord vil bli fjernet i grøfte traséen, og der grunnjord lagres.
- e) Grøften for ledningen vil deretter bli gravd opp og massene lagt på siden. Eventuelt fjell vil bli sprengt. Fundament for rørene (grus/pukk) vil deretter bli utkjørt og lagt ut. Etter at rørene er lagt og gjenfylling av massene foretatt, vil overskuddsmasse bli kjørt bort.
- f) Før matjord legges tilbake i avflådd bredde skal det, der hvor det er nødvendig, kjøres med nydyrkingsskuffe i øvre halvmetre av grøftebredden. Etter reetablering av

matjordlaget, skal det om nødvendig kjøres med steinrive i hele anleggsbredden. All stein kjøres til anvist plass hos den enkelte grunneier. Disse operasjoner skal gjøres i samråd med grunneier.

- g) Der hvor det tidligere var plen vil tilsåing bli foretatt etter at nødvendige forarbeider er gjort.
- h) Overskuddsmasser tilfaller grunneier vederlagsfritt og anbringes på anvist tipplass på eiendommen innenfor en avstand av 500 meter. Skader som påføres tilkomsten over dyrket mark og grøftesystemet ved slik transport er kommunen uvedkommende. Ønsker ikke grunneieren massene skal disse fjernes vederlagsfritt.
- i) Nødvendig omlegging av offentlige og private kloakkledninger, dremsledninger og vannledninger, elektriske anlegg, herunder telefon, samt flytting av gjerder besørger foretatt av kommunen. Dremsgrøfter som kappes, repareres forskriftsmessig.
- j) For dyrket mark kalkes hele den berørte traseen med inntil xxx kg. pr. da. med kalksteinsmel.
- k) Over dyrket mark og dyrkingsjord skal overdekningen over topp rør være minst 1,2 meter.
- l) Lover og forskrifter skal følges og aktsomhet må utvises slik at unødig skade unngås.
- m) Private veier, som er berørt av anleggsarbeidet, skal settes i stand til minst samme standard som de hadde før anlegget startet. Dersom veier må stenge i kortere eller lengre perioder som følge av anleggsvirksomheten, skal kommunen varsle de bruksberettigede til veien så snart som mulig.
- n) Etter endt anleggsarbeid foretas en sluttbefaring med grunneier.

9.

Ut over det som er nevnt, påtar ikke kommunen seg noe arbeid eller forpliktelser.

## **TILLATELSE TIL IGANGSETTING AV ARBEIDENE**

10.

Grunneieren har ved underskrift på denne avtale gitt kommunen tillatelse til å starte opp anleggsarbeidet. Det svares 5 % p.a. rente av erstatninger fra det tidspunktet anleggsarbeidet starter opp på eiendommen.

## **OFFENTLIGE AVGIFTER M.V.**

11.

Denne avtale regulerer ikke spørsmålet om pålagt tilknytning til ledningsnett for grunneieren, tilknytningsavgifter o.l. Slike forhold løses av de ellers gjeldende lovregler og kommunale forskrifter.

## **TINGLYSING**

12.

Punkt 1 og 2 kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Kommunen betaler utgiftene til tinglysing.

## **UNDERSKRIFT**

13.

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene. Kopi av avtalen arkiveres i kommunens byggesaksarkiv.

....., den .....

....., den .....

.....

.....

grunneier gnr..../bnr....

for kommunen

personnummer:.....

org.nr.:.....

## **Bilag 1: Grunnlag for beregning av erstatning for avlingstap mv. ved minnelig avtale**

### **JORDBRUK:**

Erstatningen beregnes av jordbruksfagkyndig godkjent av begge parter.

Erstatningen beregnes på grunnlag av data for midlere avlingsverdier i det året arealet ikke kan dyrkes samt de jordbrukspriser som blir fastlagt. Dokumenterer grunneieren avvikende avlingsmengde gjøres dette opp basert på dokumentasjon for den enkelte eiendom. Følgende erstatningsposter kan hensyn tas:

1. Erstatning for avlingstap i anleggstraseen i anleggsåret.
2. Eventuelle arronderingsulemper (vendeteiger) og avlingstap på avdelte jordstykker.
3. Eventuelle sprøytekostnader og brakkingsutgifter for:
  - 3.1. Anleggstraseen
  - 3.2. Avdelte jordstykker
4. Erstatning for strukturskader i anleggs traseen:

På grunn av strukturskader vil det i årene etter anleggsperioden bli redusert avling i anleggstraseen. For dette gis det en engangssum som settes til 100 % av beregnet brutto avlingsinntekt i anleggsåret.

### **SKOGBRUK**

1. Før anlegget startes skal de aktuelle skogarealene med påstående trær takseres av takstmann godkjent av begge parter.
2. Etter at anleggsarbeidet er avsluttet, foretas taksering av skader på gjenværende skog som følge av anleggsarbeidet. Dette gjelder også kantskade og bonitetsforringelse langs anleggstraseen som følge av anleggsarbeidet.

### **HAGEANLEGG**

1. Før anlegget startes, skal de aktuelle hageanlegg befares og forholdene beskrives og det tas bilder.
2. Det ytes erstatning for tap av beplantning, trær, portstolper, gjerder, ødelagte murer og lignende. Hagegrunnen skal istandsettes og tilsåes. Dersom kommunen ønsker det kan den foreta istandsetting av hagen.