



Sande  
kommune

## **GRUNNEIERAVTALE LANDBRUKSEIENDOM**

**Vedlegg 1-14**

Utarbeidet: Juni 2012

Rev.dato: 1.03. 2018

# **Avtale (vedlegg til Erklæring om gravetillatelse) - Kommunens forpliktelser ovenfor grunneiere av landbrukseiendommer.**

Mellom ..... (heretter kalt grunneieren) som eier av eiendommen

Gnr: ..., bnr: ... i Sande kommune og Sande kommune er det inngått slik avtale:

### **1.**

#### **Orientering.**

Sande kommune skal legge nye vann og avløpsledninger med tilhørende installasjoner i området.

Denne avtalen regulerer Sande kommunes rettigheter og plikter i forbindelse med å anlegge, drifte og vedlikeholde vann - og avløpsledningsanlegg over landbrukseiendommer.

### **2.**

#### **Rettigheter til legging, drift og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg.**

Grunneieren gir herved Sande kommune følgende rettigheter på sin eiendom:

- a) Å legge og ha liggende VA-ledninger med tilhørende kummer og pumpestasjoner, samt eventuelle kabelanlegg, overløps- og drengrofter. Anleggene er spesifisert på vedlagte kart i angitt målestokk. Dersom det blir justeringer i anleggsperioden, jf. pkt d, skal oppdatert kart mv. sendes til grunneieren. Alle kart og spesifikasjoner skal være datert.
- b) Å sette i gang anleggsarbeidene, herunder nødvendig registrering av fornminner, uten nærmere varsel når denne avtalen er undertegnet og traseen er inntegnet på kart, jf. pkt. a ovenfor, og stukket ut i terrenget. Endringer av traseen kan kun skje etter

samtykke fra grunneier. Grunneier blir varslet om oppstart av anleggsarbeider min. 2 dager før planlagt anleggstart. Engasjert entreprenør varsler.

- c) Å ha midlertidige lagerplasser for anleggsmateriell og fyllmasser, samt rett til å ha maskiner stående i anleggsbeltet så lenge anleggsarbeidet pågår. Trafikken i anleggsperioden skal fortrinnsvis foregå i anleggsbeltet. Kommunen har rett til å benytte private veger i forbindelse med anleggsarbeidet, samt i forbindelse med senere inspeksjoner og vedlikeholdsarbeider. Kommunen skal holde private veger i farbar stand i anleggsperioden og skal etter anleggsperiodens slutt sette benyttede veger i minst samme stand som før arbeidene startet. Skader på veger i forbindelse med senere vedlikehold skal straks utbedres av kommunen. Dersom veger må stenges i kortere eller lengre tid som følge av anleggsvirksomheten, er kommunen ansvarlig for at de bruksberettigede til vegen så vidt mulig blir varslet minimum to dager i forvegen. Plassering av riggområder, massedeponi og kjøring utenom anleggsbeltet og utenom ovennevnte veger, skal avtales med grunneier og så vidt mulig tegnes inn på kart, jf. pkt. a.
- d) I akutte tilfeller, for eksempel ledningsbrudd mv., over alt og til enhver tid komme fram til VA- og kabelanleggene for nødvendig reparasjon. Grunneier skal om mulig varsles umiddelbart og senest påfølgende dag.
- e) Ikke akutte/planlagte inngrep skal skje i samråd med grunneier og legges til tider på året som medfører minst mulig ulempe for grunneier. Grunneier skal informeres om slike inngrep så tidlig som mulig og varles skriftlig minst 14 dager før arbeidet er tenkt igangsatt. Dersom slike inngrep går ut over rettigheter og plikter i henhold til denne avtalen skal partene inngå ny avtale eller tilleggsavtale.
- f) Å føre løpende tilsyn med VA-ledninger og kummer gjennom umotorisert ferdsel. Slikt tilsyn skal foregå uten å påføre den berørte eiendommen skade.
- g) Å føre løpende tilsyn med pumpestasjoner. Pumpestasjonene skal ha kjørbar adkomst. Drift og vedlikehold av adkomstvei som vesentlig benyttes som adkomst til pumpestasjon utføres av kommunen.

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen.

### 3.

#### **Anleggsutførelse.**

Anleggsarbeidene skal utføres slik:

På dyrket mark utføres anleggsarbeidene slik at jordstrukturenskader unngås. Det tilstrebes å gjennomføre anleggsarbeidene under vær- og føreforhold som medfører minst mulig skade. Fjerning av snø i anleggsbeltet for å få frossen mark kan være aktuelt. Det skal fortrinnsvis benyttes anleggsutstyr med lavt marktrykk.

Matjorda tas av i minste bredde tilsvarende grøftebredden + 30cm på hver grøftekant. Anleggsbeltets bredde skal ikke overstige 15 m. Avtatt matjord skal legges i streng langs

traseen innenfor anleggsheltet på den ene siden av grøften, mens underlagsmassene legges på andre side.

Ved plassproblemer legges massene slik at de lett kan skilles fra hverandre og ikke sammenblandes ved gjenfylling.

Det søkes i størst mulig utstrekning å nytte stedlige masser til omfylling av rørene for å hindre uønsket drenering og vanntransport i ledningssonen.

Ved utilfredsstillende stedlige masser og dårlige grunnforhold må tilfredsstillende omfyllings og fundamenteringsmasser inntransporteres.

Eventuelt fjell sprenges.

Overdekning over rørene skal normalt være minst 1,2 meter. For å unngå eventuell sprengning av fjell kan ledningen isoleres og overdekningen reduseres til 1,0 m, men dette må i så fall vurderes og godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

På dyrket mark skal stein med diameter over 20 cm fjernes ned til 40 cm dybde i grøfteprofilen og der matjorda har vært fjernet.

På arealer der det er foretatt sprengning, eller hvor morenemasser inneholdende stein er oppgravd, vurderes om kommunen skal bekoste steinplukking i 2 - 5 år etter at anlegget er avsluttet.

Overskuddsmasse kan, - i samråd med grunneier, plasseres på røyser eller anviste tipplasser. Der hvor det er lite overskuddsmasser, planeres massene i traseen.

Dersom grunneier ønsker å nyttiggjøre seg massene, skal disse plasseres på steder som grunneier ønsker dersom dette ikke medfører urimelige kostnader for kommunen.

I alle tilfelle er kommunen ansvarlig for at plassering av overskuddsmasser skjer etter gjeldende offentlige bestemmelser.

I skog ryddes anleggsheltet i nødvendig bredde, - inntil 15 m.

Alt nyttbart skogsvirke (trær med diameter min 10 cm i brysthøyde) hugges forstmessig og transporteres til godkjent bilveg.

Hogst og framkjøring besørgeres av kommunen som også betaler kostnadene.

Skogsvirket overtas vederlagsfritt av grunneieren når det er framkjørt til bilveg.

Nødvendige tillatelser til hogst langs jordkanter mv. innhentes av kommunen.

Eventuelle overskuddsmasser plasseres på egnet område i samråd med grunneier.

Etter at grøftene er gravet og ledningene lagt og overfylt, legges vegetasjonsdekket tilbake på en slik måte at arealet kan beplantes eller slik at det er tilfredsstillende tilrettelagt for naturlig foryngelse.

Drensledninger mv.

Drensledninger, åpne drensgrøfter, avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, vanningsanlegg etc. som blir berørt av anlegget, skal settes i samme stand som før anleggsarbeidene startet.

Reparasjonsarbeidet skal utføres av kvalifisert personell, min. ADK 1 kompetanse.

Arbeidet skal utføres etter de retningslinjer som rørleverandørene har og som er gjeldende for kryssing og berøring av eksisterende ledningsanlegg.

Endring av eksisterende ledningsanlegg skal godkjennes av grunneier (herunder endring av utslippspunkt eller eksisterende ledningstraseer).

Sande kommune er ansvarlig for at dette arbeidet blir tilfredsstillende utført, og bærer ansvaret for en varig og god løsning.

Avslutning av anleggsarbeidene og opprydding skal skje så raskt som mulig. Umiddelbart etter at oppryddingen er ferdig foretar kommunen sluttbefaring på eiendommen sammen med entreprenør og grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaringen. Dersom det påvises feil og mangler ved gjennomføringen av anleggsarbeidet og med oppryddingen, har kommunen og entreprenøren en frist på 30 dager til å rette opp manglene. Dersom utbedringsarbeidene er avhengige av årstiden, kan utbedringene utsettes til forholdene er egnet til å gjennomføre arbeidet. Kostnadene som er forbundet med utbedringene bæres av kommunen. Dersom partene ikke blir enige om hvorvidt gjennomføring av anleggsarbeidet og opprydding har skjedd i samsvar med denne avtalen, henvises til bestemmelsene om skjønn, jf. pkt 12.

#### **4.**

##### **Forekomster av floghavre og hønsehirse.**

Registrering av floghavre og hønsehirse foretas, - enten på grunnlag av opplysninger fra grunneieren eller på grunnlag av opplysninger gitt av landbruksforvaltningen i kommunen.

Før arbeidet igangsettes, skal liste over eiendommer med floghavre og hønsehirse foreligge både hos entreprenør og Sande kommune.

Kommunen forplikter seg til å være oppmerksom på de særlige foranstaltninger en må foreta på eiendommer der det forekommer floghavre og hønsehirse. Det følger av forskrift om floghavre av 25. mars 1988 nr 251 (gitt med hjemmel i lov om floghavre av 06.04.62) § 11, første ledd, at skurtresker, andre høstemaskiner, halmpresser og anleggsmaskiner skal alltid være grundig rengjort for floghavre før de flyttes til annen jordbrukseiendom. Samme foranstaltninger gjelder på eiendommer der det forekommer hønsehirse.

#### **5.**

##### **Skader utenom anleggsbeltet og utenom veger nevnt i pkt 2 b.**

I den grad eiendommen blir berørt av virksomheten som nevnt i pkt 1 utenom anleggsbeltet og utenom veger som er nevnt i pkt 2 b, plikter kommunen så langt som mulig å føre eiendommen tilbake til den stand den var før arbeidene startet. Kommunen besørger nødvendig omlegging/istandsetting av veger, gjerder, vann-, avløp- og drensledninger, bekkelukking, elektrisk- og teleanlegg, vegetasjonsdekke og alle andre forhold som anleggsarbeidet har kommet i berøring med på eiendommen.

#### **6.**

##### **Klausulert aktivitet i og nær ledningstraseen.**

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett er forbudt. Alle sprengnings-, grave og/eller byggearbeider innenfor en avstand på 10 meter regnet fra ytterkant rør eller kum, skal meldes til kommunen senest 2 uker før arbeidene igangsettes. I akutte tilfelle der grunneier må sette i verk tiltak for å hindre skader, kan tiltakene gjennomføres og kommunen varsles så raskt som mulig.

Grunneier har ikke rett til å føre opp bygning eller anlegg av noen art over ledningene eller kummene, eller i en avstand på 4 meter til begge sider regnet fra ledningenes midtlinje eller fra kummenes ytterkant.

I spesielle tilfeller kan kommunen gi dispensasjon fra denne bestemmelsen og det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Terrenget i ledningstraseen må ikke senkes eller påfylles uten skriftlig samtykke fra kommunen.

Ved opparbeidelse av åpne grøfter over traseen skal det vær en overdekning over VA-ledninger og kabler på minst 70 cm regnet fra bunn grøft, i så fall bør isolering vurderes i hvert enkelt tilfelle. Grunne VA-ledninger skal isoleres etter nærmere avtale med kommunen. Lukkede drenggrøfter, vann- og avløpsrør samt varerør for ledninger er tillatt.

Kommunen skal bistå under planlegging og bygging/ombygging av ledninger, kabler, grøfter og veger som krysser VA- og kabeltraseene.

Normal drift i jord- og skogbruk skal kunne foregå uten ansvar for grunneier for eventuelle skader på VA- og kabelanleggene.

Dersom grunneieren i framtida ønsker å iverksette større prosjekter som nydyrking, planering, vegbygging, utbygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører VA- og kabelanleggene plikter vedkommende å ta dette opp med kommunen i god tid før planlegging og gjennomføring av tiltaket.

Kommunen plikter i slike tilfelle å innlede forhandlinger med sikte på å flytte traseen.

Dersom det ikke oppnås enighet om dette, skal saken avgjøres ved skjønn, jf. pkt 12.

## 7.

### **Framtidige skader.**

Framtidige skader som skyldes ledningsbrudd og lignende skal utbedres av kommunen.

Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden skal den erstattes. Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene om erstatningens størrelse henvises til skjønn, jf. pkt. 12.

Skader på dreneringssystemer eller andre ledningssystemer som måtte dukke opp i ettertid og som skyldes anleggsarbeidene, skal utbedres umiddelbart og uten kostnad for grunneieren.

Kommunens ansvar for dreneringssystemene avgrenses til 5 år etter ferdigstillelse av anlegget, med mindre skaden påviselig er forårsaket av ledningsanlegget. Dersom grunneieren er påført skader, for eksempel avlingstap som følge av ettervirkningene fra anlegget skal skaden erstattes.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom kommunen og grunneieren for så vidt gjelder årsaksforhold eller skadens omfang avgjøres saken av fagkyndig person fra landbruksforvaltningen i kommunen, eventuelt ved skjønn, jf. pkt. 12.

## 8.

### **Erverv av særlige rettigheter.**

Denne avtalen regulerer de generelle rettigheter, plikter og vilkår. Der hvor det er spesielle behov for å erverve grunn eller rettigheter ut over det denne avtalen omfatter inngås særavtale med den enkelte grunneier.

## 9.

### **Overdragelse av rettigheter.**

Ved endrede eier- og/eller driftsforhold for VA-anleggene vil ny eier eller driver være bundet av denne avtalen. Sande kommune forplikter seg til å transportere avtalen til ny eier og driver, samtidig som grunneieren varsles om det nye eierforholdet.

## 10.

### **Grunneierens avtalekontakt.**

Sande kommune skal kontaktes i alle spørsmål som gjelder VA-anleggene og praktiseringen av denne avtalen.

## 11.

### **Erstatning.**

1. For å ha kummer liggende betales en engangserstatning på kr 2 950,- pr kum som ligger i dagen.
2. For å ha pumpekum liggende med enkelt styringskap i dagen, betales engangserstatning på kr.5 440,-.
3. For å ha pumpekum liggende med enkelt overbygg inntil 3x3m, betales engangserstatning på kr. 15 860,-.
4. Som erstatning for anleggsarbeidene, endret jordstruktur og framtidig redusert avling betales:
  - a. for dyrket jord, kr 1 400,- for første år etter at anlegget er ferdig, kr 800,- for andre året og kr 340,- for det tredje året, alt pr da reelt anleggsbelte.
  - b. for beite betales kr 570,- pr da, samt de kostnadene som er forbundet med jordarbeiding og tilsåing av anleggsbeltet
5. For arealer som er tilsådd, men ikke kan høstes betales kr 1 930,- pr da det aktuelle avlingsåret.
6. For arealer som ikke kan tilsås betales kr 1 250,- pr da i det aktuelle avlingsåret. Det forutsettes at grunneieren varsles om at det vil pågå anleggsarbeid i området senest 01.04 samme året.
7. For skog betales erstatning i henhold til verdivurdering utført av sakkyndig som partene er enig om. Ved verdivurdering skal det legges til grunn at grunneier overtar nyttbart virke framkjørt til bilveg i tillegg til at det gis full tømmererstatning.
8. For andre arealer betales en engangsumleppe for anleggsarbeidene på kr. 3,50 pr m2 for berørt areal.
9. For bruk av private veger i anleggsperioden betaler kommunen kr 30,- pr tonn/km for transport av materialer og overskuddsmasse, basert på etterfølgende transportoppgave fra entreprenøren.  
I tillegg skal kommunen betale et engangsvederlag på kr 740,- pr påbegynt 100 m for persontransport i anleggsperioden, samt for senere bruk av veger i forbindelse med inspeksjon og vedlikehold av ledningsnettet.

Satsene (prisene) som er oppført i denne avtalen (kap. 11 pkt. 1 - 9) vil bli regulert hvert 5. år fra og med 1.1.2018. Fremtidige regulerte satser (priser) vil ha gyldighet for denne avtalen på det tidspunkt reguleringen skjer. Konsumprisindeksen (KPI totalindeks) skal legges til grunn ved regulering av satsene (prisene).

Arealene beregnes på grunnlag av reelt anleggsbelte. Dersom partene ikke blir enige om utstrekningen av reelt anleggsbelte foretas oppmålingen av en nøytral instans / person. Kommunen er forøvrig erstatningsansvarlig for alle tap, uforutsette skader og ulemper, samt påregnelige skader og ulemper som måtte oppstå på eiendommen som følge av anlegget og arbeider med dette.

Erstatningskrav må rettes til kommunen før grunneieren eventuelt selv iverksetter utbedringsarbeider.

Erstatningsoppgjør foretas så raskt som mulig, og senest 3 måneder etter anleggets ferdigstilling.

Erstatninger med beregnet ulempe for flere år (3år), betales for alle år i en samlet utbetaling. Etter forfall betaler kommunen morarente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr 100 om renter ved forsinket betaling.

Erstatning for skader og ulemper som måtte oppstå på eiendommen som følge av framtidig tilsyn, vedlikehold og fornyelse av ledningsnett behandles i henhold til prinsippene i dette punktet.

## 12.

### **Skjønn.**

Dersom partene ikke blir enige om en minnelig avtale for så vidt gjelder pkt. 3, 6, 7 og 11 avgjøres tvisten ved avtaleskjønn etter skjønnslovens regler. Kommunen bærer i så fall alle utgifter som er forbundet med underskjønnet.

Omkostningene som er forbundet med eventuelt overskjønn avgjøres av overskjønnet i henhold til skjønnslovens regler.

## 13.

### **Tinglysing m.v.**

Denne avtalen er undertegnet i 3 eksemplarer hvorav partene beholder ett hver og det tredje oppbevares som tinglysingsgjenpart hos Statens kartverk.

Denne avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen, gnr. ..., bnr. ... i Sande kommune.

Sande kommune betaler de kostnadene som er forbundet med tinglysing.

Sande,

.....

grunneier  
Pers.nr

.....

Sande kommune  
Org.nr 938971471