

AVTALE

vedrørende

rettigheter for **vann-, spillvann- og overvannsanlegg**

(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

[SETT INN NAVN PÅ RETTIGHETSHAVER]

(heretter kalt **Rettighetshaver**)

og

[SETT INN NAVN PÅ GRUNNEIER/FESTER]

(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom [SETT INN GNR/BNR/FNR/SNR] i [SETT INN] kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

Avvik fra avtalemalen kan ikke gjøres gjeldende, med mindre endringene fremgår av punkt 8.

Innhold

1.	Definisjoner.....	3
2.	Rettighetshavers rettigheter og plikter	3
a.	Overordnet beskrivelse.....	3
b.	Tiltaket	4
c.	Anleggsarbeider	4
d.	Adkomst.....	5
e.	Varslingsplikt.....	6
f.	Behandling av dyrket mark og smittevern.....	6
I	Generelt.....	6
II	Matjord	6
III	Overdekning.....	7
IV	Kjøring	7
V	Smitte.....	8
VI	Drenering	8
g.	Kryssing av Anlegget.....	8
h.	Fjerning av Anlegget	8
i.	Opprydding, istandsetting, anleggsskader og sluttbefaring	9
3.	Grunneiers rettigheter og plikter	9
a.	Overordnet beskrivelse.....	9
b.	Innmålingsdata	9
c.	Byggeforbud med mer	10
d.	Varslingsplikt.....	10
e.	Skade på Anlegget	10
4.	Offentlige avgifter mv.	10
5.	Omlegging/flytting	11
6.	Erstatning.....	11
a.	Hovedpunkter	11
b.	Jordbruk/avlingstap på dyrket mark	12
c.	Skogbruk.....	12
d.	Hageanlegg.....	12
e.	Utmåling.....	12
f.	Betalingstidspunkt	13
g.	Avsavsrente.....	13
h.	Skjønn	13
i.	Juridisk og teknisk bistand	13
7.	Tvister, lovvalg og vernetting.....	13
8.	Særskilte avtalebestemmelser.....	13
9.	Tinglysning	14
10.	Bortfall	14
11.	Vedlegg	14

1. Definisjoner

I denne avtalen menes med

- a. *Anlegget*: Vann-, spillvann- og overvannsanlegg med tilhørende installasjoner, som ventiler, pumper, kummer og lignende. Der hvor overvannsledninger går i fellesgrøft med vann- og avløpsledninger, eller det er fellessystem for spillvann og overvann, inngår flom- og fordrøyningstiltak som del av avløpsanlegget.
- b. *Anleggsarbeid/-virksomhet*: Arbeider i forbindelse med etablering eller vedlikehold av Anlegget, som graving, sprenging og annet grunnarbeid. Rutinemessig, mindre omfattende vedlikeholdsarbeider omfattes ikke.
- c. *Anleggsbelte*: Areal som må brukes i forbindelse med anleggsarbeider. Vil ofte være bredere enn trasébredden.
- d. *Byggeforbudsbelte*: Dette utgjør en avstand på 4 meter til begge sider regnet fra ytterkanten av ytterste ledning, fra kummens ytterkant eller fra ytterkant av eventuell pumpestasjon. I byggeforbudsbeltet er det helt og delvis forbud mot tiltak fra Grunneier eller andre.
- e. *Minimum overdekning*: Angir minste avstand målt fra bakkenivå til topp av kabler eller rør i traseen.
- f. *Pumpestasjon*: Teknisk innretning i et rørsystem for å transportere drikkevann, spillvann eller overvann. Kan bestå av kum(mer) med eller uten overbygg og som krever et areal på inntil 12 m². Pumpestasjoner som krever et større areal enn dette omfattes ikke av denne avtalen.
- g. *Riggplasser*: Særskilt areal avsatt til midlertidig anleggsrigg utenfor anleggsbeltet i forbindelse med etablering eller større vedlikeholdstiltak. Riggplasser omfattes ikke av denne avtalen.
- h. *Signalkabel*: Kabel for signal- og dataoverføring i forbindelse med styring av Anlegget.
- i. *Tilhørende utstyr/installasjoner*: Pumper, ventiler, kummer, kabler og lignende.
- j. *Trasé*: Trasébredde og trasélengde samlet.
- k. *Trasébredde*: Den samlede fysiske bredden på ledningsanlegget, altså avstanden mellom ytterste kant av rørene eller ledningen som ligger lengst fra hverandre, med tillegg av byggeforbudssonen til hver side.
- l. *Trasélengde*: Angis med omtrentlig hvor mange meter av anlegget som vil krysse Grunneiers eiendom(mer).

2. Rettighetshavers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Grunneier gir Rettighetshaver rett til å etablere og varig ha liggende vannledning, spillvannsledning, overvannsledning og pumpestasjon, med tilhørende utstyr og kummer, samt elektrisk kraft for drift av anlegget og eventuell signalkabel for drift (Anlegget), over Eiendommen.

Rettighetshaver har rett til å føre tilsyn med, vedlikeholde og fornye Anlegget innenfor arealer og trasé spesifisert i denne avtalen med vedlegg.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Rettighetshaver flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. Rettighetshaver har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

Dersom Anlegget skal gå over en eiendom som er bortleid, må Rettighetshaver inngå avtale med både grunneier og eventuelle berørte leietakere. Rettighetshaver innhenter signatur både fra leietaker og grunneier, fortrinnsvis på samme avtale. Grunneier oppgir kjente ikke tinglyste leietakere.

Dersom eiendommen er bortleid, er Grunneier ansvarlig overfor leietaker med mindre annet avtales mellom Grunneier og Rettighetshaver.

Eventuell etablering av høydebasseng, riggplass og pumpestasjon over 12 m² reguleres i egen avtale med Grunneier.

b. Tiltaket

Anlegget, inkludert trasé, framgår av vedlagte kart, se *vedlegg 1* til avtalen.

Grunneier har fått påvist Anleggets plassering. Grunneier er gjort kjent med at det kan bli mindre tilpasninger av traséen innenfor Anleggsbeltet i forbindelse med detaljprosjekteringen og utførelsen av Anlegget. I forbindelse med etableringen skal anlegget innmåles.

Rettighetshaver utarbeider et endelig kart over Anlegget når ferdigattest for Anlegget foreligger, og kartet overleveres uten ugrunnet opphold til Grunneier i avtalt format.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Anlegget:

- a) Trasélengde ca.:[SETT INN]
- b) Trasébredde ca.:[SETT INN]
- c) Minimum overdekning ca.:[SETT INN]
- d) Størrelse (areal pumpestasjon og kum(mer), jf. punkt 1e.....[SETT INN]
- e)
- f)

Rettighetshaver er ansvarlig for skader som måtte oppstå på Anlegget som følge av at Anlegget avviker fra det avtalte.

Rettighetshaver skal etablere Anlegget slik at dette ikke er til hinder for påregnelig jord- og skogbruksdrift på avtaletidspunktet, med mindre dette er en avtalt nødvendig konsekvens av tiltaket.

Dersom fremtidige krav fra Rettighetshaver, blant annet som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes i henhold til punkt 6 i denne avtalen.

c. Anleggsarbeider

Rettighetshaver er ansvarlig for prosjektering, anleggsarbeid og senere drift og vedlikehold.

Før arbeid påbegynnes, skal tilstanden på de deler av Eiendommen som kan påvirkes av Anleggsarbeidene dokumenteres. Tilstanden dokumenteres av Rettighetshaver, eksempelvis med bilder og/eller film, samt skriftlige rapporter etter behov. Tilstandsdokumentasjon skal utføres før, under og etter anleggsperioden. Dokumentasjonen skal gjøres tilgjengelig for Grunneier på skriftlig forespørsel.

Rettighetshaver sørger for nødvendige forarbeider, slik som grunnundersøkelser, eventuelle undersøkelser etter kulturmiljølovgivningen, stikningsarbeider mv.

Trær og busker, herunder greiner, topper og avfall, vil bli hugget av Rettighetshaver i henhold til gjeldende skogsertifisering. Rettighetshaver skal, dersom ikke annet er avtalt, transportere felte trær og busker ut av skogen, slik at det ikke fører til dårlig skoghygiene, dårlig fremkommelighet eller fremstår som særlig skjemmende. Rettighetshaver kan etter avtale med Grunneier unnlate å transportere felte trær og busker ut av skogen. I slike tilfeller kan partene avtale at Rettighetshaver behandler virke ved flising og at flis rakes ut over traseen.

Overskuddsmasser kan, utenfor dyrket mark og hageanlegg, utjevnes i Anleggsbeltet eller på annet egnet sted etter avtale med Grunneier.

Rettighetshaver er ansvarlig for at alle anleggsarbeider gjennomføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Rettighetshaver skal utvise aktsomhet slik at unødig skade unngås i forbindelse med alle anleggsarbeider. Alt arbeidet skjer på Rettighetshavers ansvar, regning og risiko. Skade på tredjemenn og deres eiendom er Grunneier uvedkommende.

d. Adkomst

Rettighetshaver har rett til å benytte eksisterende veier på Eiendommen for å komme fram til Anlegget for etablering, tilsyn, fornying og vedlikehold av Anlegget. Rettighetshaver har også rett til nødvendig adkomst over Eiendommen utenfor eksisterende vei i samme hensikt. All adkomst skal skje i henhold til vedlagte kart, *vedlegg 1*.

Anleggstrafikk skal foregå innenfor Anleggsbeltet med mindre annet er avtalt, se kart *vedlegg 1*.

Ferdsel på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdsel/adkomst over dyrket mark og beite skal utføres skånsomt og om mulig legges utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller Eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av Rettighetshavers transport og ferdsel, er Rettighetshaver ansvarlig for å rette opp. Dette gjelder ikke slitasje som følge av alminnelig bruk. Retting skal skje uten ugrunnet opphold. Grunneier/veieier kan forholde seg til Rettighetshaver, selv om skade er gjort av Rettighetshavers kontraktsparter.

Grunneier/veieier er ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som Rettighetshaver erverver rett til å benytte. Rettighetshaver er ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde veier som Rettighetshaver ikke benytter.

Rettighetshaver kan bli tillagt vedlikeholdsplikt etter veglova. Dersom veieier er et veilag eller veieier på et senere tidspunkt blir deltaker i et veilag, kan Rettighetshaver bli en bruksrettshaver i veilaget etter veglovas bestemmelser.

Rettighetshaver har rett til å utbedre eksisterende veier for egen regning. Dersom Rettighetshaver skal bygge nye veier eller endre veiklasse, må dette avtales særskilt, og traseen skal fremgå av kart.

Private veier som er berørt av Rettighetshavers, arbeid, herunder etablering, drift, vedlikehold og fornyelse av Anlegget, skal settes i stand til samme standard som de hadde før arbeid med Anlegget startet. Dersom veier må stenge i en periode som følge av anleggsvirksomheten, skal Rettighetshaver varsle de bruksberettigede til veien så snart som mulig før arbeidene igangsettes. Varslingsplikt gjelder, jf. 2e. Eventuelle påregnelige tap som

måtte oppstå som følge av en slik stenging og som ikke kan begrenses, dekkes av Rettighetshaver.

Før igangsetting av Anleggsarbeid og inngrep skal Rettighetshaver og veieier gjennomføre en felles befarig, der veistandarden dokumenteres med bilder eller på annen måte.

Erstatning for Rettighetshavers bruk av eksisterende veier fremgår under punkt 6.

e. Varslingsplikt

Rettighetshaver skal, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før oppstart. Det samme gjelder ved senere arbeid på Anlegget som innebærer graving, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

Arbeid på Anlegget av akutt art skal varsles Grunneier i ettertid, dersom det har medført inngrep eller tiltak på Grunneiers eiendom. Slik varsling skal skje snarest mulig etter hendelsen.

Det er ikke behov for varsling ved inspeksjon, enkelt vedlikehold eller feilretting.

Varsling skal skje direkte til Grunneier, for eksempel ved telefon, brev, SMS, e-post eller lignende. I varselet skal det som minimum oppgis navn på kontaktperson Grunneier kan kontakte, i tillegg til opplysninger om hva slags arbeid som skal utføres og tidspunktet for arbeidet.

Rettighetshaver skal varsle Grunneier dersom Anlegget tas ut av drift.

f. Behandling av dyrket mark og smittevern

I Generelt

Rettighetshaver skal ved planlegging og prosjektering unngå å etablere Anlegget på dyrket mark der hvor det er mulig. I de tilfeller hvor dyrket mark ikke kan unngås, følges kanten av dyrket mark i størst mulig grad. Ved inngrep i dyrket mark skal Rettighetshaver ta størst mulig hensyn for å unngå varige skader på jordveien.

Anleggsarbeid på dyrket mark skal fortrinnsvis utføres utenom vekstsesongen, og skal ikke utføres på våt/rå mark med mindre det er strengt nødvendig. I perioder uten tele i bakken skal det benyttes anleggsutstyr med lavt marktrykk, fortrinnsvis beltegående.

Rettighetshaver skal håndtere dyrket mark slik at kvaliteten ikke forringes og at smitte ikke oppstår. Matjordlaget skal ikke fjernes eller påføres når værforholdene ikke tillater det. Forringelse som oppstår, skal erstattes etter avtalens punkt 6.

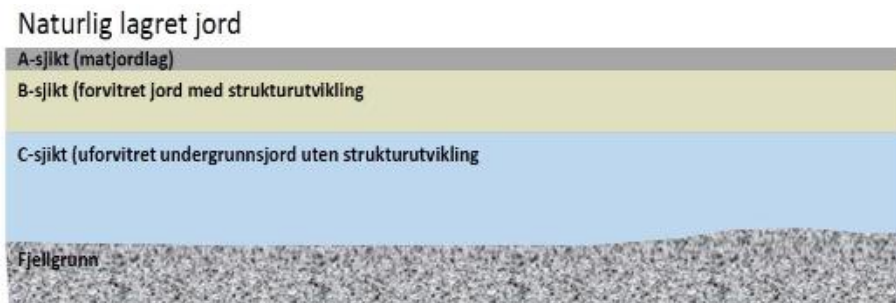
Dyrket mark skal behandles som beskrevet i punktene II og III under, for at Avtalen skal anses som oppfylt. Dette gjelder både ved etablering av Anlegget og fremtidige inngrep som følge av feilretting, vedlikehold, utskiftning og fornyelse, samt eventuell fjerning av hele eller deler av Anlegget.

Arbeidsbeskrivelse fremlegges Grunneier for uttalelse før arbeider igangsettes. Frist for skriftlig uttalelse settes til en uke fra mottak av arbeidsbeskrivelsen.

II Matjord

Matjord vil bli tatt av i riktig rekkefølge (A-sjikt og B-sjikt) og lagret i egne depoter eller langs grøftekanten, i ranker på inntil to meter høyde.

Ved graving skal det øverste laget med jord (matjord, A-sjiktet) først skaves av og lagres i ranker på inntil to meter høyde. Matjord skal holdes atskilt fra annen masse, og sammenblanding skal unngås. Deretter skal mellomsjiktet (B-sjiktet) i traseen skaves av og rankes for seg når Grunneier krever det. På grønnsaksjord kan det bli aktuelt å dele mellomsjiktet i øvre og nedre del, som holdes atskilt og legges tilbake i riktig rekkefølge. Det må avklares med Grunneier hvor dypt matjorda går, siden dette vil kunne variere fra eiendom til eiendom.



Skisse fra NIBIO

Eventuell overskuddsmasse transporteres til angitt sted på Eiendommen etter avtale med Grunneier.

Sprengstein skal som utgangspunkt ikke deponeres på jordbruksareal. All stein som ligger i telesjikt vil fryse opp til overflaten over tid. Eventuelt mellomlagret stein skal legges på duk og ikke blandes med stedegen masse. Sprengstein samles i naturlige forsenkninger i terrenget og dekkes over med jordmasser eller transporteres til angitt sted på Eiendommen etter avtale med Grunneier. Sprengstein skal ikke forekomme i matjordlag og må dekkes over med rene masser fri for stein (mellomsjiktet) før matjord legges på toppen.

Før matjord legges tilbake i avflådd bredde skal det, der det er nødvendig, kjøres med nydyrkingsskuffe i øvre halvmeter av grøftebredden. Matjordlaget gjennomgraves også med nydyrkingsskuffe der det er behov for det. Etter reetablering av matjordlaget, skal det om nødvendig kjøres med steinrive i hele anleggsbredden. All stein kjøres til anvist plass hos Grunneier. Disse operasjoner skal gjøres i samråd med Grunneier, som også kan samtykke til annen fremgangsmåte.

III Overdekning

Overdekningen over topp rør skal være minimum 1,5 meter på dyrket mark og dyrkingsjord.

Overdekningen skal være tilstrekkelig til at vanlig jordbruksdrift, herunder pløying og jordbruksdrenering, kan opprettholdes.

Minimum overdekning angir minste avstand målt fra bakkenivå til topp rør i traseen. Dersom Anlegget blir liggende med mindre overdekning enn avtalt, er Rettighetshaver pliktig til å gjennomføre retting i henhold til avtalen.

IV Kjøring

Kjøring på dyrket mark skal unngås så langt det er mulig. Eventuell kjøring på dyrket mark skal begrenses til én trasé, med mindre annet er strengt nødvendig. På dyrket mark skal graving og kjøring i forbindelse med bygging skje i en bredde av maks 10 meter med mindre annet er avtalt med grunneier. Grunneier kan ikke nekte større maksbredde uten saklig grunn.

På åker og annet areal med høy produksjonsevne, skal duk og bærelag eller andre likeverdige løsninger benyttes for å redusere trykkskader, med mindre partene blir enige om noe annet. På andre areal skal Rettighetshaver vurdere duk og bærelag eller andre likeverdige løsninger.

V Smitte

Rettighetshaver skal forhindre plante- og dyresmitte, eksempelvis må det tas særskilte hensyn for å unngå smitte av floghavre og smittebærere (plantesykdommer). Registrering av floghavre og karanteneskadegjørere foretas på grunnlag av opplysninger fra Grunneier.

Anleggsmaskiner som skal inn på dyrket mark må alltid være skikkelig rengjort med varmt vann før de flyttes inn på en ny jordbrukseiendom, for å forebygge spredning og eventuelt smitte. Dette kan bare fravikes etter avtale med Grunneier.

Masser som tilkjøres skal så langt som mulig være rene og fri for stein, røtter, stilker og frø av fremmede eller uønskede arter.

VI Drenering

Drensvannet langs ledningstraseen skal håndteres på en måte som forhindrer vannansamling på dyrket mark.

Skade på eksisterende drenering skal utbedres av Rettighetshaver slik at funksjonaliteten opprettholdes. Dette gjelder ikke skader påført av Grunneier eller uavhengig tredjepart som Rettighetshaver etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for. Ved reparasjon av drenering må det pakkes under røret, slik at det ikke synker og gir knekk i ettertid.

g. Kryssing av Anlegget

Anlegget skal fortrinnsvis legges slik at det ikke kommer i konflikt med skogsdrift, bruk og grøfting av drifts- og landbruksvei. I skogsdriftsområder skal Anlegget som hovedregel tåle kryssing med skogsmaskiner. I motsatt fall skal partene avtale at det opparbeides krysningspunkter med fysisk forsterkning i deler av ledningstraseen. Hvis enighet ikke oppnås om antall og plassering, avgjør Rettighetshaver antall og plassering, forutsatt at grunneiers adkomst opprettholdes uten vesentlige ulemper. Rettighetshaver bekoster og gjennomfører den/de avtalte forsterkningen/e.

h. Fjerning av Anlegget

Anlegg som er tatt permanent ut av drift skal fjernes dersom myndighetene krever det. Rettighetshaver skal bære alle kostnadene ved fjerning som følge av krav fra myndighetene. Ved krav om fjerning fra en av partene reguleres kostnadsfordeling av prinsippet i servitutloven § 5 annet ledd.

Pumpestasjoner over bakken skal fjernes av Rettighetshaver når de er permanent tatt ut av drift. Rettighetshaver skal bære alle kostnadene ved fjerningen.

All fjerning skal skje i dialog mellom partene.

Dersom Anlegget ikke fjernes, har Rettighetshaver fortsatt eierskap til Anlegget.

Hensyn til dyrket mark og smittevern skal følges på samme måte ved fjerning som ved etablering og andre tiltak på anlegget, jf. avtalens punkt 2 f.

Det samme gjelder kravene til opprydding, istandsetting og utbedring etter anleggsskader, jf. punkt 2 i nedenfor.

i. Opprydding, istandsetting, anleggsskader og sluttbefaring

Rettighetshaver skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Rettighetshaver foretar opprydding og istandsetting av arealer og tiltak på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangsetablering av Anlegget og senere arbeid. Istandsetting skal skje til minst like god stand som før inngrepet. Grunneier/veieier kan ikke kreve høyere veistandard enn den opprinnelige. Det samme gjelder øvrige forhold som skal istandsettes/tilbakeføres.

Dyrket mark skal etterlates klargjort for ny jordbruksproduksjon, herunder tilstrekkelig grøftet (drenert), planert, og med minst samme arealkategori som tidligere (innmarksbeite/overflatedyrka/fulldyrka). Ved tilbakeføring av matjord skal det fortrinnsvis benyttes maskin med skuff. Eventuelt tilsåing med ønsket frøblanding for å utkonkurrere ugress gjøres etter avtale med Grunneier. Steiner større enn 10 cm tverrmål skal fjernes.

Hagegrunn hvor det tidligere var plen skal tilsåes etter at nødvendige forarbeider er gjort.

Rettighetshaver innkaller Grunneier til felles sluttbefaring etter endt anleggsarbeid. Sluttbefaring skal skje uten ugrunnet opphold og normalt innen én måned etter at arbeidet er avsluttet, med mindre annet er avtalt. Årstid, værforhold eller annet kan gi grunnlag for å avtale en annen frist.

Ved uenighet om istandsettingsplikten er oppfylt eller ikke, kan hver av partene kreve en uavhengig faglig vurdering. Den som skal utføre den uavhengige vurderingen må godkjennes av begge parter. Rettighetshaver dekker kostnadene ved vurderingen dersom det konkluderes med at istandsettingen er mangelfull. I motsatt tilfelle dekkes kostnadene av Grunneier.

Dersom istandsettingen er mangelfull, skal Rettighetshaver innen rimelig tid utbedre istandsettingen. Dersom Rettighetshaver ikke utbedrer mangelfull istandsetting etter denne bestemmelsen, kan Grunneier innhente uavhengig faglig vurdering på Rettighetshavers regning for å fastsette tapet.

3. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Denne Avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier har ved underskrift på Avtalen gitt Rettighetshaver tillatelse til å påbegynne Anleggsarbeid.

Dersom Eiendommen skal tas i bruk før underskrift, må Rettighetshaver innhente forhåndstillatelse fra Grunneier.

b. Innmålingsdata

Innmålingsdata om Anlegget som Grunneier mottar fra Rettighetshaver, skal kun brukes til Grunneiers eget formål. Dataene kan ikke deles med andre eller distribueres videre uten skriftlig samtykke fra Rettighetshaver.

Rettighetshaver skal på forespørsel utlevere dokumentasjon om Anleggets plassering til Grunneier, dersom Grunneier ikke har mottatt slik dokumentasjon ved ferdigstilling av Anlegget. Rettighetshaver dekker egne kostnader ved utlevering av dokumentasjon.

Dersom Grunneier ønsker ytterligere påvisning og merking, bæres kostnadene av Grunneier, med mindre det viser seg at Anleggets plassering avviker ikke ubetydelig fra innmålingsdataene som Rettighetshaver har overlevert.

Avvik fra innmålingsdata som ikke er ubetydelige er Rettighetshavers ansvar.

c. Byggeforbud med mer

Med mindre annet er skriftlig avtalt, kan Grunneier ikke gjennomføre tiltak i byggeforbudsbeltet, jf. punkt 1 d.

Rettighetshaver kan, etter skriftlig avtale og på nærmere fastsatte vilkår, gjøre unntak fra disse bestemmelsene. Dette kan blant annet gjelde mindre, midlertidige installasjoner som solfangere, gjerder eller plastoverdekninger brukt i landbruket, forutsatt at de ikke strekker seg dypere ned i bakken enn ordinær pløyedybde.

Anlegg og bygg som planlegges oppført i byggeforbudsbeltet, skal forelegges Rettighetshaver for å sikre korrekt påvisning og merking av avstanden. Eventuelle kostnader dekkes i samsvar med punkt 3 b.

Grunneier har rett til å krysse ledningene med drengrofter, forutsatt at dette skjer etter skriftlig samtykke fra og i samråd med Rettighetshaver. Samtykke kan ikke nektes med mindre det foreligger saklig grunn.

Grunneier plikter å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i dette punkt. Dette ansvaret gjelder ikke for bygg, innretninger eller lignende som er oppført uten Grunneiers samtykke.

d. Varslingsplikt

Alle sprengings-, grave og fyllingsarbeider som planlegges innen 10 meter fra ytterkant av rør eller kum, skal i alle tilfeller varsles Rettighetshaver senest to uker før oppstart. Med ytterkant menes her avstanden målt fra den ytre siden av rør eller kum på hver side.

For øvrig skal Grunneier varsle Rettighetshaver om egne tiltak på Eiendommen som kan utgjøre en skade på Anlegget. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde og bygging.

Dersom Grunneier har varslingsplikt etter første og annet ledd, kan arbeidet ikke iverksettes før Rettighetshaver har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Rettighetshaver skal snarest mulig og senest innen to uker etter skriftlig henvendelse fra Grunneier, gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke tiltak som Grunneier eventuelt må gjennomføre for å hindre skade på Anlegget.

e. Skade på Anlegget

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Anlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Dersom tiltak anvist av Rettighetshaver i henhold til punkt 3 d ovenfor er fulgt, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig for skader som følge av tiltakene.

4. Offentlige avgifter mv.

Rettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skatter, avgifter, mv. som ilegges som en konsekvens av at Anlegget etableres/er etablert på Eiendommen.

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

5. Omlegging/flytting

Omlegging/flytting av Anlegget kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Rettighetshaver får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering, og skriftlig godkjenner ny plassering og teknisk løsning før arbeidene igangsettes. Bestemmelsen skal forstås i samsvar med servituttløva.

Dersom påregnelig endringer i landbruksdriften, eksempelvis ved behov for å ta i bruk nye redskaper eller omlegging av produksjonen, blir vanskeliggjort på areal som har stor økonomisk betydning for Grunneier, skal Rettighetshaver gjøre en reell vurdering av om det er mulig å gjøre tilpasninger som imøtekommer Grunneiers behov.

Rettighetshaver kan kreve omlegging/flytting av Anlegget hvis ingen avgjørende grunn er imot det. Nødvendig omlegging av Anlegget bekostes av Rettighetshaver når omleggingen skyldes Rettighetshavers behov. Bestemmelsen skal forstås i samsvar med servituttløva.

Omlegging/flytting skal gjennomføres innen rimelig tid.

6. Erstatning

a. Hovedpunkter

Erstatningen fastsettes etter prinsippene i ekspropriasjonserstatningslova, (lov av 6. april 1984) og ekspropriasjonslova (lov av 23.10.1959, oreigningslova) eller lovregler som måtte erstatte disse. Erstatning fastsettes som et engangsbeløp med mindre annet er avtalt. Dette gjelder også ved eventuelle senere erstatningsoppgjør, for forhold som ikke var forutsatt da avtalen ble inngått.

Erstatningen skal omfatte ulemper som er en påregnelig følge av tiltaket.

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 omfatte anleggsskader, med mindre annet er avtalt med Grunneier.

Hvilke erstatningsposter som er aktuelle må vurderes i det enkelte tilfelle. Nedenfor er det inntatt eksempler på erstatningsposter:

- Avlingstap dyrket mark, herunder også fremtidig avlingstap på grunn av pakkeskader.
- Tap knyttet til skog, f.eks.:
 - o Realisasjonsverdi/slakteverdi skog
 - o Venteverdi skog
 - o Kantskader på gjenstående skog
- Bruk av veier

Godtgjørelse for bruk av eventuelle fremtidige nye veier avtales særskilt.

Dersom fremtidige krav fra Rettighetshaver, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, eller Eiendommen påføres andre skader eller tap som det ikke er tatt høyde for ved utmålingen av engangserstatningen, skal merulempen erstattes. Også slik senere erstatning fastsettes som et engangsbeløp med mindre annet er avtalt.

Følgende holdes utenfor erstatningsoppgjøret som gjelder påregnelige tap og ulemper som følge av etablering av og å ha Anlegget liggende på eiendommen:

- Skade som følge av framtidig tilsyn, vedlikehold og fornyelse av Anlegget.
- Skade og ulempe som skyldes synkning i masser i grøftetraseen eller drengrofter som ikke fungerer tilfredsstillende. Dersom slike skader oppstår, skal Rettighetshaver varsles før en eventuell utbedring finner sted. Rettighetshaver skal gis mulighet til å foreta utbedring innen en rimelig frist. Krav om erstatning, inkludert eventuell fremtidig skade, må være fremmet skriftlig senest 5 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet på Eiendommen.

Eventuell erstatning for skade og ulempe som nevnt under punktene rett over fastsettes senere ved minnelig overenskomst, eventuelt ved skjønn som nevnt under.

b. Jordbruk/avlingstap på dyrket mark

Erstatningen beregnes av jordbruksfagkyndig godkjent av begge parter dersom partene ikke blir enige om det faktiske avlingstapet.

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

Følgende erstatningsposter kan hensyntas:

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 anleggstraseen:

På grunn av strukturskader vil det i årene etter anleggsperioden bli redusert avling i anleggstraseen. For dette gis det en engangssum som settes til 200 % av beregnet brutto avlingsinntekt i anleggsåret. Dette utgjør 100 % avlingstap første året etter anleggsåret, og 50 % avlingstap i de to påfølgende årene.

c. Skogbruk

Før anleggsarbeidet starter, skal påstående trær i traseen og eventuelle skader og ulemper på gjenstående skog takseres av takstmann godkjent av begge parter. Rettighetshaver dekker kostnaden til takstmann.

For mindre skogarealer og skog med lav bonitet gjennomføres ikke takst. Erstatningen beregnes i slike tilfeller ut fra relevante erfaringstall som begge parter aksepterer.

d. Hageanlegg

Det ytes erstatning for tap av beplantning, trær, portstolper, gjerder, ødelagte murer og lignende i den grad det ikke er utbedret av Rettighetshaver når arbeidet avsluttes.

Dersom Rettighetshaver ønsker det, kan denne foreta full istandsetting av hagen.

e. Utmåling

For de rettigheter Rettighetshaver gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

[SETT INN POSTER ETTER BEHOV]

[Post 1] kr

[Post 2] kr

[Post 3] kr

Sum engangserstatning kr.....

f. Betalingstidspunkt

Beløpet/erstatningen forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse, og tiltaket er godkjent av offentlige myndigheter. Med avtaleinngåelse i første punktum forstås den dato begge parter har signert avtalen ved signaturberettiget.

g. Avsavsrente

Når utbetaling av erstatning skjer etter at arbeidene med tiltaket er igangsatt, svares det rente av erstatningsbeløpet fra det tidspunktet arbeider på eiendommen er igangsatt av Rettighetshaver (avsavsrente). Avsavsrenten skal gjenspeile det alminnelige rentenivået i Norge i det aktuelle tidsrommet.

h. Skjønn

Dersom partene ikke blir enige om erstatning, avgjøres dette ved skjønn etter ekspropriasjonsrettslige regler. Skjønnen begjæres i tilfelle av Rettighetshaver, som også betaler omkostningene i samsvar med bestemmelsene i skjønnsprosessloven.

i. Juridisk og teknisk bistand

Dokumenterte utgifter til eventuell juridisk og teknisk bistand som er nødvendig for å inngå denne avtalen, dekkes av Rettighetshaver.

7. Tvister, lovvalg og vernetting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Dersom partene ikke kommer til enighet, kan hver av partene bringe saken inn for de alminnelige domstolene. Partene vedtar Eiendommens hjemting som vernetting.

8. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

[SETT INN TEKST HVIS AKTUELT]

eller

[Ingen særskilte bestemmelser er avtalt.]

Andre avvik fra standardavtalen enn de som følger av dette punktet kan ikke gjøres gjeldende.

9. Tinglysning

Avtalen skal tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Rettighetshavers regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning.

Rettighetshaver samtykker i at heftelsen ikke skal medfølge på fremtidig fradelte parseller fra Eiendommen såfremt disse ikke fysisk er berørt av rettigheten.

Dersom heftelser som ikke berører fradelt parsell likevel medfølger, skal Rettighetshaver uten ugrunnet opphold medvirke til sletting. Ved permanent fjerning av Anlegget, har Rettighetshaver plikt til å sørge for at tinglyst rettighet slettes fra matrikkelenheter den hefter på.

10. Bortfall

Foreligger ikke offentlig godkjenning av tiltaket innen åtte måneder etter avtaleinngåelse, jf. punkt 6 f, bortfaller Avtalen.

Ved bortfall av Avtalen skal eventuell tinglysning av Avtalen slettes.

Eventuelt tap Grunneier har blitt påført som følge av inngått avtale skal ved bortfall av Avtalen erstattes.

11. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert [SETT INN DATO] med inntegnet Anlegg og adkomst.

Denne Avtalen er utstedt i [SETT INN ANTALL] eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted/dato:

Sted/dato:

[SETT INN RETTIGHETSHAVERS NAVN]

[SETT INN GRUNNEIERS NAVN]

[SETT INN Org. nr.]

[Sett inn fødsels.nr., eventuelt org. nr.]

[SETT INN NAVN/TITTEL]