

Vedlegg 8

AVTALE OM ANSVAR OG VEDLIKEHOLD MELLOM EIERE AV ANLEGGSEIENDOM OG GRUNNEIENDOM

1. Parter:

[Utbygger] org. nr. [xxx xxx xxx]
[Adresse]
[Epost-adresse]

og,

Oslo kommune (OK), org.nr. 958 935 420
v. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO
postmottak@eby.oslo.kommune.no

2. Eiendommene

Anleggseiendommen: Gnr. [X] bnr. [Y] i knr. 0301 Oslo kommune. Eier: [Utbygger]

Grunneiendommen: Gnr. [Z] bnr. [Æ] i 0301 Oslo kommune. Eier: OK.

Anleggseiendommen er et [garasjeanlegg/kjelleranlegg/butikklokale/bod eller lignende.] som er etablert [helt/delvis] under Grunneiendommen som er et [torg/park/fortausareal/gateareal eller lignende]. Samlet omtales disse som Eiendommene.

[Her tilpasser man beskrivelsen av eiendommene til den faktiske situasjonen i den enkelte sak.](#)

3. Adkomst og tillatelse til gravearbeid mm. på Eiendommene

Partene har, hvis ikke annet er særskilt avtalt, gjensidig rett til adkomst over Eiendommene for å utøve nødvendig vedlikehold og reparasjoner.

Eier av Anleggseiendommen må innhente samtykke fra eier av Grunneiendommen før eventuell rivning eller annen omfattende ombygging av anleggseiendommen. Eier av Grunneiendommen kan ikke nekte slikt samtykke uten saklig grunn.

Eier av Anleggseiendommen skal innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser, som arbeids- og gravetillatelse, ved vedlikeholds-, ombygging- eller andre reparasjonsarbeider som innebærer gravearbeid eller lignende på Grunneiendommen. Kopi av søknaden skal sendes Oslo kommune v/ EBY. Eier av Anleggseiendommen plikter å tilbakeføre Grunneiendommen til samme standard så snart arbeidet er fullført. Dersom tilbakeføring ikke er utført innen rimelig tid kan eier av Grunneiendommen etter 30 dagers skriftlig varsel la tilbakeføringen utføres for eier av Anleggseiendommen sin regning og risiko.

Eier av Grunneiendommen kan med 6 måneders skriftlig varsel kreve at eier av Anleggseiendommen gjennomfører nødvendige beskyttelsestiltak på egen eiendom, dersom dette er påkrevd av hensyn til nødvendig ombygging, vedlikehold og reparasjoner av Grunneiendommen. Eier av Grunneiendommen eller OK for øvrig er ikke ansvarlig for kostnader som direkte eller indirekte måtte oppstå for eier av Anleggseiendommen i denne sammenheng.

Vedlegg 8

4. Tilsyn, dokumentasjon og krav

Eier av Anleggseiendommen plikter å ha et kontrollsystem for jevnlig inspeksjon av Anleggseiendommen for å redusere skadepotensialet fra vanninntrengning, setningsskader og lignende. Dersom tilsyn avdekker forhold som kan få betydning for Grunneiendommen skal OK varsles. Eier av Anleggseiendommen skal deretter utbedre skaden innen rimelig tid.

Som ledd i forebygging, vedlikehold og reparasjoner skal eier av Anleggseiendommen arkivere på en betryggende måte relevante dokumenter som konstruksjonstegninger, kart over maksimalbelastning og kopi av inspeksjonsrapporter. På forespørsel skal eier av Grunneiendommen gis tilgang til dokumentasjonen.

Partene er selv ansvarlige for at egen eiendom imøtekommer offentligrettslige krav som sikringstiltak til vern mot brann, eksplosjon og annen ulykke.

5. Forsikring

Anleggseiendommen skal til enhver tid være forsikret mot ansvar overfor tredjepart. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 ganger folketrygdens årlige grunnbeløp.

6. Ansvar

Eier av Anleggseiendommen har, uten hensyn til skyld, ansvar for alle skader på Grunneiendommen (herunder setninger i grunnen) som har sammenheng med at Anleggseiendommen er lokalisert under denne. Dersom utbedring av skaden på Grunneiendommen uteblir, kan eier av Grunneiendommen i stedet velge å utføre dette for eier av Anleggseiendommen sin regning og risiko.

Eier av Grunneiendommen og OK for øvrig skal holdes ansvarsfri for skader og tap som påføres Anleggseiendommen og alt som befinner seg i eller på denne (herunder membranen), ved normal drift og vedlikehold av Grunneiendommen, med mindre dette skyldes grov uaktsomhet. Normal drift og vedlikehold omfatter også ferdsel med drifts- og vedlikeholdskjøretøy, renovasjonsbiler, brannbiler mv. på Grunneiendommen. Eier av Grunneiendommen er heller ikke ansvarlig for skader som lystmastfundamenter, skiltfundamenter og overvannsanlegg måtte påføre Anleggseiendommen. Denne ansvarsbegrensningen omfatter også skader som av utenforliggende årsaker medfører at vann- og avløpsledninger springer lekk eller blir ødelagt, overvannstiltak infiltrerer i grunnen eller at elektriske kabler blir brutt.

9. Tinglysing

Denne avtalen skal tinglyses som en heftelse i grunnboken på gnr. ☒ bnr. ☐, eventuelt også gnr. ☐ bnr. ☒ dersom matrikkelenheten er ført i grunnboken. Avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige eiere.

Unntaket fra tinglysingsplikten av avtalen på Grunneiendommen har bakgrunn i at matrikkelenheter som består av offentlig veiarealer (herunder torg) blir som hovedregel kun ført i matrikkelen men ikke tinglyst i grunnboken med eget grunnboksblad. Dette unntaket følger av matrikkelloven § 24 fjerde ledd.

Avtalen kan i alle tilfeller ikke slettes fra grunnboken uten samtykke fra Oslo kommune (org.nr. 958 935 420) v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Vedlegg 8

10. Signaturer

Alle hjemmelshaver(e) må signere avtalen, eventuelt av hjemmelshavers fullmektig. Fjern de avsnitt nedenfor som ikke er relevante.

For [Utbygger]

[Eventuelt] [Juridisk person]

Skal signeres av signaturberettiget(ede) i rettssubjektet i henhold til opplysninger i enhetsregisteret på www.brreg.no. Egne signaturregler vil gjelde for utenlandske juridiske rettssubjekter, offentlig myndighet, ikke registrerte rettssubjekter mv. – se rundskriv for Tinglysingen punkt 3 om signatur for mer informasjon.

[Navn virksomhet] org. nr. [8 siffer]:

[Navn blokkbokstaver]
Styreleder/styremedlem
[Fødselsdato]

[Navn blokkbokstaver]
Styremedlem
[Fødselsdato]

[EVENTUEL] [Fysisk person]

[Navn blokkbokstaver]
[Personnummer 11. siffer]

[EVENTUEL] [Signatur i henhold til fullmakt]

Ved begjæring om tinglysing må fullmakten vedlegges i original eller som en bekreftet rett kopi hvor det også bekreftes at fullmakten fortsatt gjelder. Fullmakten må dekke de krav som følger av rundskriv for Tinglysingen punkt 4, blant annet at fullmakten klart angir at fullmektig kan handle på fullmaktsgivers vegne hva gjelder den aktuelle eiendommen.

For [Navn og personnummer 11. siffer] [ELLER] [Navn virksomhet org. nr 8 siffer] i henhold til vedlagte fullmakt:

[Navn blokkbokstaver]
[Fødselsdato]

For Oslo kommune, org.nr. 958 935 420

Vedlegg 8

Eskil Bråten
Etatsdirektør