

AVTALE

mellom

Fosen Vind DA, org. 916 456 077 (Leietaker)

og

Herleif Erling Bakken

eier av gnr 11 bnr 2 i Åfjord kommune (Grunneier)

om

leie av grunn for bygging og drift av Kvenndalsfjellet vindkraftverk

1. BAKGRUNN

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) ga den 11.4.2018 under henvisning til søknad av 15.5.2017, notat «Bakgrunn for vedtak» av 01.12.2017 og søknad av 22.03.2018, anleggskonsesjon til Fosen Vind for bygging og drift av Kvenndalsfjellet vindkraftverk i Åfjord kommune i Trøndelag.

Vindkraftverket skal etableres med en samlet installert effekt på 113,4 MW. Dersom det senere skulle bli aktuelt med en vesentlig økning av installert effekt utover 118,0 MW må Leietaker søke NVE om dette.

Avtaleområdet for Kvenndalsfjellet vindkraftverk omfatter følgende eiendommer, alle i **Åfjord kommune**:

Gnr 3 bnr 2 og 5	Sameiet Gnr 11 bnr 1 og 2
Gnr 4 bnr 6	Sameiet Gnr 97 bnr 1, 2, 3 og 4
Gnr 5 bnr 1, 2, 3 og 5	Gnr 98 bnr 1
Gnr 5 bnr 15	Gnr 101 bnr 1
Gnr 11 bnr 1 og 2	Gnr 104 bnr 1 og 6

Grunneier gir Leietaker rett til leie av grunn i hans andel av Avtaleområdet til bygging og drift av Kvenndalsfjellet vindkraftverk på de vilkår som fremgår nedenfor.

2. DEFINISJONER

I denne avtalen skal nedenstående begreper ha følgende betydning:

Avtalen: Denne avtalen vedrørende leie av grunn på Eiendommen innenfor Grunneiers andel av Avtaleområdet for utvikling, bygging, drift og vedlikehold av Vindkraftverket.

Leietaker: Fosen Vind DA, org. 916 456 077, eller rettsetterfølger.

Eiendommen: Gnr 11 bnr 2 i Åfjord kommune.

Utleierne: Grunneier og andre grunneiere innenfor Avtaleområdet som har signert avtale med Leietaker på samme vilkår som i denne Avtalen.

Grunneierlaget: Grunneierutvalget Kvenndalsfjellet Vindpark (org.nr: 913 333 284) som representerer alle Utleierne.

Vindkraftverket: Kvenndalsfjellet vindkraftverk med transformatorstasjon(er), servicebygg, lagerbygg, vindturbiner, vindmålemast(er), nettilknytning, koblingsanlegg, internkabler, atkomstvei, internveier, lagringsområder, parkeringsplasser, samt andre bygg, tekniske anlegg eller terrenginngrep for bygging, drift og vedlikehold av kraftproduksjonsanlegget.

Utbyggingsperioden: Perioden fra Leietaker har tatt investeringsbeslutning og frem til den ordinære produksjon starter opp.

Driftsperioden: Perioden fra ordinær produksjon er startet opp og frem til den avsluttes.

Beregnete Kraftinntekter: Nord Pool el-spot timepris for elektrisk kraft for prisområdet, multiplisert med produsert volum fra Vindkraftverket for den aktuelle timen innlevert Hubakken transformatorstasjon.

Avtaleområdet: De arealer Leietaker etter avtale med Utleierne disponerer for utvikling, bygging, drift og vedlikehold av Vindkraftverket. Avtaleområdet er avmerket i kart side 10.

3. FORHOLDET MELLOM UTLIEIERNE

Praktisk koordinering og administrasjon av denne Avtalen (og de tilsvarende avtaler med de øvrige Utleierne) overfor Leietaker skal skje gjennom Grunneierlaget som representerer alle Utleierne. Dersom det skulle oppstå uenighet mellom Utleierne knyttet til Avtalen (og øvrige tilsvarende avtaler) skal dette avgjøres ved kvalifisert flertall, det vil si med tilslutning av minst 70 % av Utleierne regnet etter prosentandel. Beslutningene skal være bindende for alle Utleierne, og Leietaker har rett og plikt til kun å forholde seg til Grunneierlaget når det gjelder administrasjon av Avtalen.

Grunneierlaget skal bestå av tre representanter. Representantene skal sitte inntil det blir krevd av Utleierne ved vanlig flertall (regnet etter prosentandel) at de skal vike sete, eller til en representant selv ønsker å fratre.

Vederlaget etter pkt. 5.1 og 5.2 fordeles i henhold til Grunneiers og øvrige Utleieres prosentvise andel som vist i tabell på side 9.

4. LEIERETT TIL AREALER

4.1 BYGGING OG DRIFT AV VINDKRAFTVERKET

På de vilkår som angis i denne Avtalen, stiller Grunneier sin andel av Avtaleområdet til disposisjon for Leietaker for bygging, drift og vedlikehold av Vindkraftverket.

Ved utøvelse av rettigheter etter Avtalen i bygge- og driftsfasen skal Leietaker overholde de krav som følger av punktene nedenfor.

- a) Anleggene skal bygges og drives i henhold til de tillatelser og krav myndighetene setter.
- b) Ved bygging og drift av Vindkraftverket skal det legges vekt på estetiske forhold, å gi Vindkraftverket et helhetlig og visuelt harmonisk preg og til Utleiernes sekundære rett til bruk av Avtaleområdet i henhold til punkt 4.2.
- c) Områdene rundt veier og anlegg skal holdes i ryddig stand når ikke bygging eller vedlikehold betinger at komponenter er lagret på bakken. Slik lagring skal ikke foregå i lenger tid enn nødvendig.
- d) Telefon-, signal-, og kraftlinjer mellom vindmøllene og Vindkraftverkets transformatorstasjon skal fremføres som kabler i grunnen.
- e) Innenfor Grunneiers andel av Avtaleområdet gis Leietaker rett til å ta ut og deponere masser og til å ta ut torv for tildekking, begrenset til det behov selskapet får i forbindelse med bygging, drift og nedleggelse av Vindkraftverket. Uttak til masser skal begrenses til det som tas ut i forbindelse med bygging av veier og faste innretninger.
- f) Massedeponi skal etter bruk arronderes, tildekkes og tilsås etter behov.
- g) Leietaker har, i den utstrekning det er nødvendig, rett til å felle trær. Eventuelt trevirke (tømmer, ved) som Leietaker må hugge på Grunneiers andel av Avtaleområdet vil bli felt, kvistet og lagt til side. Slikt trevirke beholdes av Grunneier. Virke over 10 cm diameter legges på lunner ved anleggsveien på Eiendommen.
- h) Støy fra anleggene skal være innenfor de krav som fastsettes av myndighetene.
- i) Dersom det i byggefasen skulle bli avdekket ulemper av betydning for Grunneier i tilknytning til eksisterende bebyggelse på Grunneiers eiendom som følge av skyggekast eller refleksblink, skal Leietaker, i samråd med Grunneier, finne avbøtende tiltak i tilknytning til vedkommende bebyggelse.
- j) Når anleggsfasen er over skal atkomstveien til Vindkraftverket holdes stengt med låst bom. Utleierne skal gis nøkkel til bommen.
- k) Leietaker skal dekke eventuelle nye eller endrede avgifter og omkostninger for Utleierne som direkte følger av Leietakers virksomhet i Avtaleområdet. Partene er ved inngåelsen av Avtalen ikke kjent med at det vil påløpe eller pålegges slike kostnader eller avgifter.
- l) Leietaker har rett til å fjerne den vegetasjonen som er nødvendig for bygging av veger og andre permanente og midlertidige anlegg, inkludert grøfter, skjæringer og fyllinger, samt arealer for henleggelse og uttak av masser i byggeperioden.

4.2 GRUNNEIERS RETT TIL BRUK AV AVTALEOMRÅDET M.V

Grunneier beholder retten til å utnytte sin andel av Avtaleområdet til andre formål enn vindkraftanlegg. Slik annen utnyttelse skal være sekundær i forhold til Leietakers bruk av Avtaleområdet i henhold til punkt 4.1 i Avtalen, og skal bare kunne foregå i den grad slik bruk ikke er til hinder eller ulempe for Leietakers virksomhet.

I den grad det ikke er til hinder eller ulempe for Leietakers virksomhet skal Grunneier også ha rett til å benytte veier som Leietaker anlegger innenfor Avtaleområdet, herunder til motorisert ferdsel, såfremt dette ikke er i strid med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan. Grunneier samtykker herved i en bruksrett til veiene innenfor sin andel av Avtaleområdet i samsvar med dette for de øvrige Utleierne.

Grunneier plikter i tilknytning til sin bruk å holde Avtaleområdet i ryddig stand.

Leietaker har ikke plikt til å vedlikeholde eller brøyte veiene utover eget behov. Dersom Grunneiers bruk av veiene medfører økte vedlikeholdskostnader av betydning, kan Leietaker kreve merkostnadene kompensert. Grunneier skal holde veibommen låst etter bruk.

5. VEDERLAG FOR UTNYTTELSE AV AVTALEOMRÅDET

Som vederlag for utnyttelse av Avtaleområdet skal Leietaker betale leie som i hovedsak er basert på de arealer og rettigheter som utnyttes og Vindkraftverkets produksjon etter de regler og satser som fremgår av punktene 5.1 og 5.2.

Eventuell erstatning for skader på Eiendommen som følge av anleggsvirksomheten eller driften av Vindkraftverket holdes utenfor Avtalen. Dersom det oppstår skade på Eiendommen som følge av anleggsvirksomheten eller driften skal dette søkes løst ved minnelighet mellom partene. Dersom slik enighet ikke oppnås forplikter Leietaker seg til å begjære avtaleskjønn for å fastsette erstatningen, jf. skjønnsprosesslovens § 4. Leietaker er forpliktet til å betale Grunneiers rimelige utgifter til juridisk bistand i anledning saken, jf. skjønnsprosesslovens § 42.

5.1 ENGANGSVEDERLAG FOR BYGGE- OG DRIFTSPERIODEN

Som engangsvederlag for bygging og drift av Vindkraftverket betaler Leietaker til Utleierne totalt kr 65.000 pr MW installert effekt som omfattes av Avtaleområdet. Grunneiers andel av dette engangsvederlaget ble utbetalt fra Leietaker i 2018.

Ved eventuell økning av installert effekt i løpet av avtaleperioden, skal det utbetales et forholdsmessig tilsvarende beløp før anleggsstart for den økte effekten. Beløpet skal i tilfelle justeres med basis i endringer i Statistisk Sentralbyrå konsumprisindeks for januar 2007 og sist kjente månedsindeks ved utbetalingstidspunktet.

5.2 PRODUKSJONSAVHENGIG VEDERLAG I DRIFTSPERIODEN

Fra driftsstart av Vindkraftverket skal Leietaker betale en årlig produksjonsavhengig leie tilsvarende 1,5 % av Beregnede Kraftinntekter for Vindkraftverket. Prosentsatsen skal imidlertid være 2,0 % (i stedet for 1,5 %) av Beregnede Kraftinntekter gjeldende fra det tidspunkt både Vindkraftverket og Storheia vindkraftpark er satt i drift og frem til Storheia vindkraftverk blir nedlagt hvis denne nedlegges før Vindkraftverket.

Leietaker skal foreta a-konto kvartalsvise utbetalinger av årlig leie innen 10 virkedager etter utløpet av hvert kvartal. Leien for det enkelte år skal beregnes og avregnes mot a-kontoutbetalingene innen februar det etterfølgende året. I forbindelse med årlig avregning og utbetaling kan Utleierne kreve å få utbetalingen for det aktuelle år revisjonsbekreftet. Utleierne forplikter seg til å holde opplysningene hemmelige.

Uavhengig av faktisk produksjon skal det betales en minsteleie basert på en minimumsproduksjon tilsvarende installert effekt i Vindkraftverket multiplisert med 500 timer. Minsteleien skal tilsvare relevant prosentsats, jf. dette pkt. 5.2, 1. ledd ovenfor, multiplisert med minimumsproduksjonen multiplisert med det årlige gjennomsnittet for Nord Pools el-spot timepris for området det aktuelle året. Dette gjelder likevel ikke for det året Vindkraftverket settes i drift eller for det året produksjonen i Vindkraftverket stanses i forbindelse med nedlegging.

For ordens skyld presiseres at det ikke skal betales noen form for vederlag eller erstatning til Utleierne utover det som følger punkt 5.1 og 5.2.

5.3 UTBETALING OG FORDELING AV VEDERLAG

Grunneiers andel av vederlaget etter pkt. 5.1 og 5.2 beregnes basert på Grunneiers prosentvis andel slik det fremgår av tabell på side 9. Leietaker skal utbetale vederlag til Grunneiers bankkonto innen de frister som er satt.

Grunneier forplikter seg til enhver tid å holde Leietaker oppdatert på endringer i eierforhold, adresse og bankkontonummer. Leietaker er ikke ansvarlig for feil som måtte oppstå som følge av at Grunneier ikke rapporterer om slike endringer minst 4 uker før forfallsdato for de respektive utbetalingene.

5.4 HEFTELSE I EIENDOMMEN

Leietaker skal betale erstatning til rettighetshavere i Avtaleområdet som blir påført ulemper som følge av Vindkraftverket, herunder reindriften, så langt disse har rettigheter i området. Grunneier er ikke kjent med at det er andre rettighetshavere i området enn reindriften.

5.5 RENTE VED FORSINKET UTBETALING

Ved forsinket betaling etter pkt. 5 svares gjeldende forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrenter av 17. desember 1976 nr. 100.

6. MISLIGHOLD

Dersom en av partene misligholder sine forpliktelser etter Avtalen må den annen part påberope seg misligholdet innen rimelig tid etter at han ble kjent med forholdet.

Den annen part kan kreve at den misligholdende part avhjelper misligholdet innen en rimelig frist, forutsatt at slik avhjelp kan finne sted uten urimelige kostnader for den misligholdende part.

For det tilfellet at det kan dokumenteres et økonomisk tap som følge av mislighold, kan den skadelidende part gjøre gjeldende krav om erstatning etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper for mislighold av forpliktelser etter Avtalen.

Hver part har i tillegg rett til å heve Avtalen for så vidt gjelder fremtidige rettigheter og plikter dersom den annen part vesentlig misligholder sine forpliktelser etter Avtalen.

Det anses som vesentlig mislighold dersom Leietaker gjentatt og vedvarende misligholder sin forpliktelse til å betale vederlaget fastsatt i Avtalen. Det skal ikke anses som vesentlig mislighold dersom Leietaker utbetaler uomstridt beløp og deponerer eventuelle omstridte beløp i henhold til gjeldende regler om deponering av pengebeløp.

Ved heving av Avtalen etter denne bestemmelsen gjelder Avtalens pkt. 14 tilsvarende.

7. VARIGHET

Avtalen gjelder fra signering og frem til 31.12.2045, såfremt Avtalen ikke opphører eller blir forlenget i henhold til bestemmelsene i Avtalen.

8. FORLENGELSE

Dersom Vindkraftverket settes i drift, har Leietaker etter utløpet av perioden fastsatt i pkt. 7 rett til å få Avtalen forlenget med inntil 25 år av gangen, forutsatt at det gis nødvendige offentlige tillatelser til fortsatt bruk av Avtaleområdet til vindkraftformål.

Leietaker skal gi Utleierne skriftlig underretning om krav om forlengelse av Avtalen i henhold til 1. avsnitt innen ett - 1 - år før utløpet av leieperioden.

9. JUSTERING AV LEIEN VED FORLENGELSE AV AVTALEN

Ved forlengelse av Avtalen, jf. pkt. 8, kan Utleierne kreve at leien justeres i samsvar med det som ved inngangen til den nye leieperioden representerer markedsleie for tilsvarende arealer til vindkraftverk.

Leietaker skal dekke Utleiernes rimelige kostnader til juridisk bistand i forbindelse med forlengelse av Avtalen, jf. Skjønnsprosesslovens § 42.

Krav om justering av leien skal skje skriftlig, og være fremsatt overfor Leietaker senest 6 måneder etter den nye leieperiodens begynnelse. Krav fra Utleierne om justering av leien må være undertegnet av minst 70 % av disse regnet etter prosentandel.

Ved fastsettelse av ny leiepris skal det ses bort fra de investeringer Leietaker har foretatt i forbindelse med etablering og drift av Vindkraftverket. Det skal ikke utbetales nytt engangsvederlag, jf. pkt. 5.1.

Dersom det ikke oppnås enighet om ny leiepris innen en periode på 6 måneder etter den nye leieperiodens begynnelse, skal Leietaker begjære skjønn til fastsettelse av den nye leieprisen, jf. skjønnsprosesslovens § 4, dog slik at skjønnen ikke skal medføre reduksjon i vederlaget.

Partene er enige om at Leietaker skal betale Utleiernes rimelige kostnader til juridisk bistand i anledning skjønnssaken, jf. skjønnsprosesslovens § 42.

De justerte leiesatsene får kun virkning for den nye leieperioden, og eventuelt justert effektavhengig leie får bare virkning i den grad det skjer endret utnyttelse av arealene, jf. punkt 5.1.

10. TINGLYSING, KARTFORRETNING M.V

Avtalen eller et utdrag av den kan tinglyses på Eiendommen.

Leietaker har rett til å rekvirere kart- og delingsforretning og kreve at det opprettes eget festenummer for Eiendommen innenfor Avtaleområdet dersom Leietaker finner dette nødvendig. Partene er i så fall enige om at Avtalen vil være å anse som festeavtale, med Leietaker som fester og at Leietaker skal tinglyses som fester i grunnboken dersom dette er ønskelig for Leietaker.

Leietaker plikter å besørge sletting av alle heftelser i grunnboken relatert til Avtalen etter opphør av leieforholdet.

Kostnadene med tinglysing og registrering, samt kostnader til kartforretning og eventuelle fradelinger dekkes av Leietaker.

11. PANTSETTELSE

Leietaker har rett til å pantsette sine rettigheter etter Avtalen. Pantsettelse forutsetter at Eiendommen innenfor Avtaleområdet er registrert med eget festenummer.

12. OVERDRAGELSE

Leietaker har rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen med mindre Grunneier og de øvrige Utleierne (under sine respektive avtaler med Leietaker) har saklig grunn til å motsette seg det, og fremsetter innsigelse som følger:
Innsigelse skal fremsettes skriftlig av minst 70 % av Utleierne, regnet etter prosentandel, senest 30 dager etter at Utleierne har mottatt skriftlige varsel med opplysninger om hvem Leietaker ønsker å overdra til. Innsigelsen(e) skal angi hvilke saklige grunner de(n)beror på.

Grunneier samtykker i at Leietaker fritt kan overdra Avtalen til selskap innenfor Leietakers konsern, slik dette er definert i Aksjelovens § 1- 3.

I forbindelse med eventuell tvangsrealisasjon av pantet, jf. pkt. 11, samtykker Grunneier i at leieretten fritt kan overføres til ny leietaker.

13. IKRAFTTREDELSE OG OPPHØR AV AVTALEN

Avtalen trer i kraft når den er undertegnet av Leietaker og Grunneier.

«Avtale mellom Statkraft Development AS (Leietaker) og grunneiere i Åfjord kommune (Utleierne) om leie av grunn i forbindelse med planlegging, bygging og drift av vindkraftanlegg med hjelpeanlegg på Kvenndalsfjellet» signert av Statkraft Development den 7.3.2008 (senere overført til Leietaker) opphører samtidig hva angår Grunneier.

Etter anleggsstart kan Avtalen sies opp av Leietaker med 4 – fire – års varsel. Oppsigelsen skal være skriftlig.

14. AVVIKLING AV LEIEFORHOLDET

Ved leieforholdets opphør skal Leietaker fjerne anlegg og innretninger og foreta tildekking og eventuelt tilsåing av terrenginngrep, i den grad disse vil være til skade eller ulempe for Utleierne, eller dersom fjerning eller tildekking blir krevd av myndighetene. Fundamenter til hus, transformatorstasjon og vindmøller, samt nedgravde rør og kabler, kan imidlertid bare kreves fjernet i den grad dette kreves av myndighetene.

Leietaker har rett til å fjerne anlegg og innretninger selv om dette ikke blir krevd av Utleierne.

Arealet skal etterlates fritt for avfall og gjenstander som skriver seg fra driften av Vindkraftverket. Veien skal vedlikeholdes og etterlates i god stand før Leietaker trekker seg ut. Leietaker er ansvarlig for krav fra offentlige myndigheter som følge av forurensning forårsaket av Vindkraftverket.

Leietaker skal sette Avtaleområdet i den stand som beskrevet så rask som praktisk mulig, men senest inne 12 måneder etter leieforholdets opphør. Dersom området ikke er ryddet i henhold til ovennevnte innen denne fristen, kan Utleierne besørge dette utført for Leietakers regning.

15. PLANLEGGINGS – OG INFORMASJONSMØTER

Leietaker skal i forbindelse med detaljprosjekteringen av Vindkraftverket søke å tilpasse planene slik at Utleierne kan nyttiggjøre seg atkomstvei mv. på en positiv måte (for eksempel avkjøringer), samt at Utleierne ikke blir unødvendig eller på en uakseptabel måte berørt av ulemper som støy og skyggekast.

Leietaker skal arrangere møter med Utleierne der det informeres om status og planer for Vindkraftverket. Leietaker vil vurdere behovet for informasjon og involvering konkret, dog skal det avholdes inntil to informasjonsmøter pr. år i anleggsperioden dersom dette kreves av noen av Utleierne. Under normal drift skal det avholdes inntil ett informasjonsmøte pr. år dersom dette kreves av Utleierne v/Grunneierlaget, jf. pkt. 3.

16. ANSVAR

Leietaker skal holde Grunneier skadesløs for eventuelle krav fra naboer eller andre tredjemenn som er en direkte følge av Leietakers virksomhet i Grunneiers andel av Avtaleområdet.

17. MYNDIGHETENES BESTEMMELSER

Avtalen gjelder så langt den ikke kommer i strid med konsesjonsmyndighetenes bestemmelser, gjeldende reguleringsplan eller andre offentlige bestemmelser.

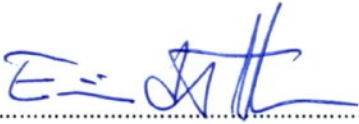
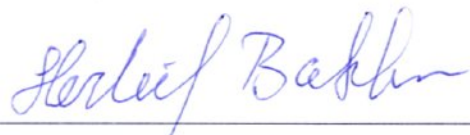
18. TVISTER – VERNETING

Enhver tvist om forståelsen av Avtalen skal søkes løst i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås innen 30 dager etter at forhandlinger ble igangsatt, har hver av partene rett til å kreve tvisten avgjort med Sør – Trøndelag tingrett som verneting.

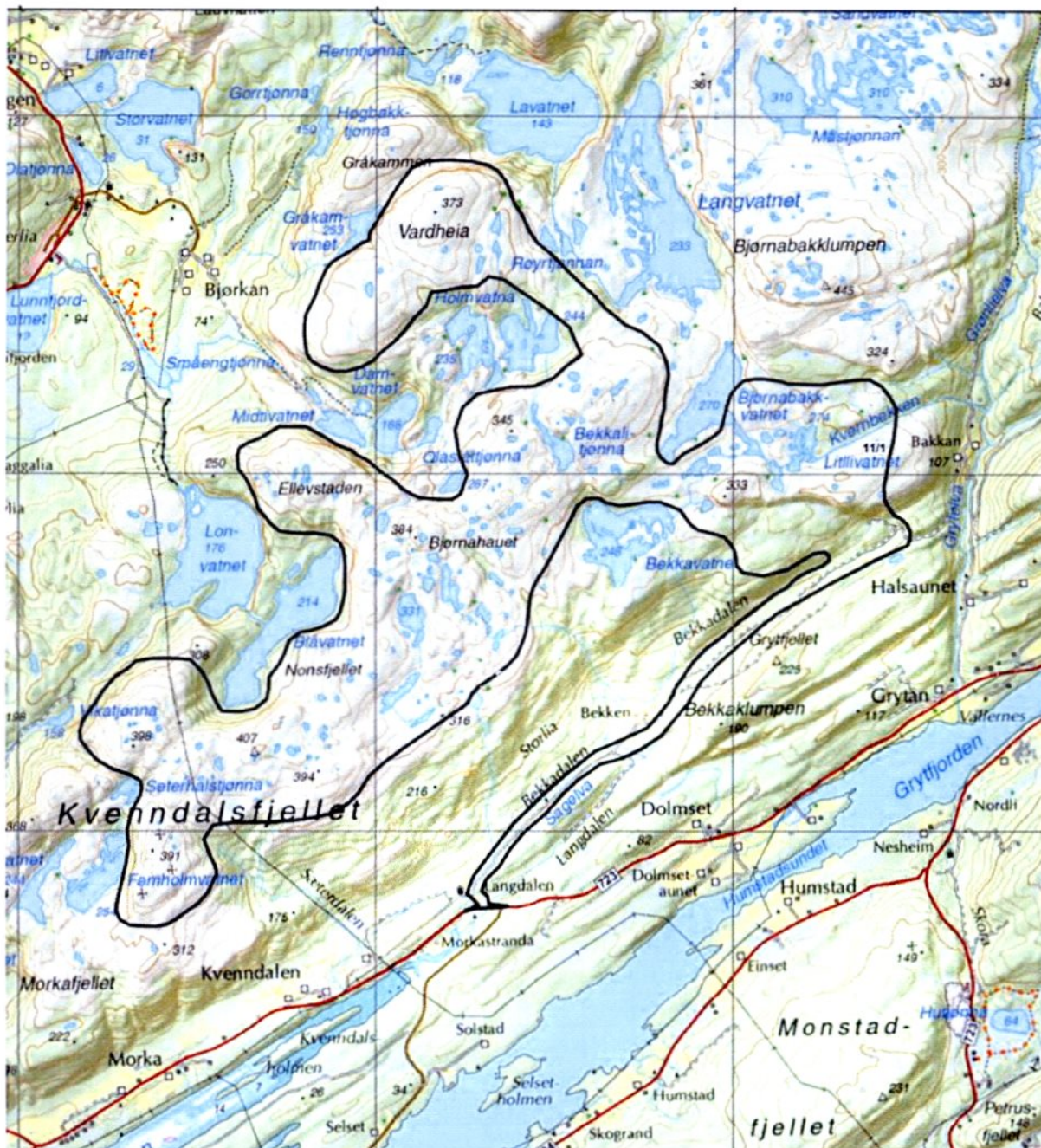
Avtalen er i 2 – to – originale eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/dato:

Sted/dato: Folla foss 18-2-2020

For Leietaker Oslø 17/4-20  EIVIND J. TORBLAA	For Eiendommen Bakken 11 2 sign. Herleif Erling Bakken 
Org. nr.: 916 456 077	F.nr.: 240351 36122 Konto nr.: 4410,11,45198

Kvenndalsfjellet vindpark - Fordelingsoversikt					
Gnr	Bnr	Sameier	Nåværende grunneier	Eierandeler	
3	2		Braseth, Eva Margrethe og Olav		0,007%
3	5		Morkemo, Gunn Kristin Sørbotten		0,058%
6	2				
4	6		Valleranet, Gunnar		0,442%
5	1		Valleraunet, Jon Magne		8,833%
5	2	bnr 15	Humstad, Henny		9,998%
5	3		Moen, Ann Helen		8,988%
5	5		Kverndal, Lars Asbjørn	12,534%	4,178%
			Rosenblad, Hilde Anita Kverndal		4,178%
			Ryager, Wenche Julie		4,178%
11	1		gnr 11	Bakken, Øistein Ivar	
11	2	Bakken, Herleif Erling			2,858%
97	1	gnr 97	Bjerkan, Jan Ludvig	13,417%	4,472%
			Bjerkan, Martin Gunnerius		4,472%
			Bjerkan, Odd Christain		4,472%
97	2		Humstad, Henry og Frøydis C. Bjerkan		6,496%
97	3		Vold, Steinar Martin		5,352%
97	4		Bagel, Kari		1,570%
98	1		Løkke, Kristian Tore		15,541%
101	1		Humstad, Håvard Eirik Bjerkan		1,762%
104	1, 6		Svendsen, Ove		5,345%
					100,000%



Kvenndalsfjellet vindpark

Januar 2020

 Avtaleområde