

**AVTALE**

mellom

[1. ...]

[2. ...]

[3. ...]

[4. ... ]

(heretter kalt ”**Grunneierne**”)

og

[Lillekraft] AS

(heretter kalt ”**Fester**”)

(Grunneierne og Fester i fellesskap kalt ”**Partene**”)

om

**bruksrett til grunn m m mellom [Vatn] og [Fjorden]**

## **1 Avtalens bakgrunn og formål**

1.1 Grunneierne eier og disponerer alle relevante bruksretter, og har grunnbokshjemmel til eiendommene nevnt i **Vedlegg 1** til denne avtalen (**Eiendommen**). Eiendommen er vist på vedlagte kart (**Vedlegg 2**).

1.2 Fester ønsker å bygge et småkraftverk (**Kraftverket**) for utnyttelse av fallet mellom [...] og [...], jf Festers konsesjon [...dato...], og trenger i den forbindelse rett til bruk av Eiendommen. Denne avtalen gir Fester rett til bruk av Eiendommen for dette formål, og fastsetter nærmere vilkår knyttet til bruken.

1.3 Festers leie av rettighetene til fallet mellom [...] og [...] reguleres i egen avtale. Avtalene er gjensidig avhengig av hverandre med hensyn til gyldighet og løpetid.

## **2 Festers bruksrett til grunn**

2.1 Fester skal ha bruksrett til grunn for kraftstasjon, adkomst (veier) og tunneler i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre bygging og drift av Kraftverket i samsvar med de konsesjonene og vilkårene som er eller blir fastsatt av myndighetene. Innenfor rammen av denne avtale kan Fester foreta nødvendige anleggs-, sprengnings-, masseforflytnings- og byggearbeider på Eiendommen.

2.2 For bruk av Eiendommen betaler Fester et samlet årlig vederlag (**Vederlaget**) på i alt kr [\_\_,,-]. Vederlaget fordeles mellom Grunneierne som fastsatt i **Vedlegg 3**. Vederlaget justeres den 1 januar hvert år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen.

2.3 Vederlaget forfaller til betaling den [1 juli] hvert år. Hvis Eiendommen tas i bruk senere enn 1 juli første året Festeren bruker Eiendommen, skal Fester for dette året betale en forholdsmessig andel av Vederlaget innen 30 dager etter at grunnen er tatt i bruk. Fester skal uoppfordret foreta indeksregulering i samsvar med punkt 2.2.

2.4 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfallstidspunkt uten påkrav. Rentesatsen følger forsinkelsesrenteloven.

## **3 Uttak av vann, grus m m**

3.1 Fester skal etter nærmere avtale kunne ta ut sand, grus, tetnings- eller fyllmasser på Eiendommen for bruk i forbindelse med bygging og drift av Kraftverket. Sted og mengder for uttak skal på forhånd avtales med berørte grunneiere, som ikke uten saklig grunn kan nekte Fester uttak.

3.2 For uttak av sand, grus- og tetnings- eller fyllmasser på Eiendommen skal Fester og berørte grunneiere avtale prisen på forhånd. Dersom partene ikke blir enige om prisen, skal denne fastsettes ved rettslig skjønn. Ekspropriasjonsrettslige regler legges i så fall til grunn.

#### **4 Veirettigheter**

4.1 I den utstrekning konsesjonsbetingelser ikke er til hinder for det, skal alle anleggsveier som bygges av Fester i forbindelse med Kraftverket stilles til disposisjon for berørte grunneiere. Dersom Grunneiernes bruk av veiene påfører veiene ekstraordinære skader, skal Grunneierne utbedre eller erstatte dem.

4.2 Fester skal ha rett til å benytte Grunneiernes veier i området for bygging, drift og vedlikehold av Kraftverket. Fester skal ikke betale vederlag for sin bruk av veiene, men skal delta i det ordinære vedlikeholdet av disse veiene sammen med grunneierne. Eventuell uenighet om vedlikeholdsplikten og dens omfang avgjøres etter reglene i vegloven. Dersom Festers bruk av veiene påfører veiene ekstraordinære skader, skal Fester utbedre eller erstatte dem.

#### **5 Overskuddsmasser**

Berørte grunneiere har rett til vederlagsfritt å overta overskuddsmassene fra byggingen av Kraftverket og tilhørende anlegg. Partene konfererer i god tid om hvilke masser som vil være tilgjengelig, massenes kvalitet og konsistens, samt om tidspunktet for overtakelse. Dersom det ikke medfører vesentlige kostnader eller ulemper for anleggsdriften, skal Fester bistå med opplasting og/eller deponering av massene innen rimelig avstand fra anlegget.

#### **6 Miljøhensyn m m**

6.1 Fester skal ved sin utøvelse av sine rettigheter etter denne avtale ta hensyn til miljøet og Grunneiernes bruk og interesser i området.

6.2 I samsvar med prinsippet i punkt 6.1 vil Fester konsultere Grunneierne på forhånd om utformingen av bygninger og anlegg samt om tidspunkt og gjennomføringsplan for større anleggs- og byggearbeider.

6.3 Anleggsvirksomhet og drift av Kraftverket skal skje på en slik måte at det ikke forstyrrer fiske eller jakt i området. Sprengninger og større anleggsarbeider skal derfor ikke utføres under jaktperioden eller i en periode to uker forut for denne, med mindre samtlige Grunneiere samtykker eller det er oppstått en nødssituasjon.

#### **7 Erstatning for skader og ulemper**

7.1 Partene skal forsøke å komme til enighet om erstatning for skader og ulemper forårsaket av bygging og drift av Kraftverket. Dersom Partene ikke kommer til enighet, fastsettes erstatningen ved skjønn. Fester er ikke ansvarlig for skader og ulemper forårsaket av reguleringer og anlegg som eksisterer ved inngåelse av denne avtalen.

7.2 Ved skjønn etter punkt 7.1 gjelder reglene i ekspropriasjons-, vassdragsregulerings- og vassdragslovgivningen (herunder vannressursloven). Fester bærer omkostningene ved slikt skjønn, herunder omkostninger til nødvendig juridisk og teknisk bistand.

## **8 Tinglysing m m**

8.1 Denne avtale skal tinglyses på samtlige eiendommer nevnt i punkt 1.1 ovenfor.

8.2 Fester dekker alle omkostninger ved oppmåling og kartforretning samt tinglysing m m i forbindelse med denne avtalen. Fester dekker også Grunneiernes utgifter til nødvendig juridisk og teknisk bistand etter regning, i den utstrekning Fester skriftlig og uttrykkelig har forhåndsgodkjent innhenting av slik bistand.

## **9 Informasjon**

9.1 Fester skal holde Grunneiernes informert om viktige forhold vedrørende bygging og drift av Kraftverket.

9.2 Fester skal gi Grunneiernes kopi av konsesjonsvilkårene og tilhørende dokumenter.

## **10 Tvisteløsning**

10.1 Dersom det oppstår tvist mellom partene i tilknytning til denne avtalen, skal tvisten søkes løst ved forhandlinger mellom Partene.

10.2 Dersom forhandlinger ikke fører frem, avgjøres tvisten ved de ordinære domstolene.

## **11 Overdragelse av rettigheter og plikter etter avtalen**

11.1 Fester kan med samtykke fra halvparten av Grunneiernes overdra eller pantsette sine rettigheter og plikter etter denne avtalen. Slikt samtykke kan ikke nektes uten at det foreligger saklig grunn for det.

11.2 Grunneiernes rettigheter og plikter etter denne avtalen følger eiendomsretten til de berørte eiendommene, jf Vedlegg 1 til denne avtalen. Ved overdragelse av en eller flere av eiendommene nevnt i Vedlegg 1 til denne avtalen, skal den berørte grunneieren overdra sine rettigheter og plikter etter denne avtalen til erververen av eiendommen. For forpliktelser oppstått før hjemmel til eiendommen er overført til ny eier, hefter grunneieren overfor Fester sammen med ny eier inntil forpliktelsen er endelig gjort opp.

## **12 Oppsigelse**

12.1 Den enkelte grunneier kan med skriftlig varsel på minst tre måneder si opp avtalen med virkning fra et årsskifte dersom

- (a) beslutning om bygging av Kraftverket ikke er tatt innen [2] år etter at alle nødvendige konsesjoner og andre offentlige tillatelser til bygging er gitt;
- (b) Kraftverket ikke er bygget innen [3] år etter at det er besluttet bygget;
- (c) alle nødvendige konsesjoner og andre offentlige tillatelser til å bygge Kraftverket ikke er gitt innen [10] år etter inngåelsen av denne avtalen;
- (d) Kraftverket har vært kontinuerlig ute av drift over en periode på minst [10] år; eller
- (e) Kraftverket er nedlagt permanent.

12.2 Slik oppsigelse medfører ikke at avtalen opphører å gjelde mellom de øvrige Grunneierne og Fester, men Vederlaget justeres forholdsmessig.

12.3 Grunneierne kan ikke si opp avtalen i andre tilfeller enn nevnt i punkt 12.1.

12.4 Fester kan med skriftlig varsel på minst tre måneder si opp avtalen med virkning fra et årsskifte.

12.5 Har en eller flere grunneiere sagt opp avtalen i medhold av punkt 12.1, kan Fester uten hensyn til fristen i punkt 12.4 innen [1] måned etter at oppsigelsen er mottatt, si opp avtalen også for de øvrige grunneierne. Oppsigelsen overfor de øvrige grunneierne har virkning fra samme tidspunkt som oppsigelsen gitt i medhold av punkt 12.1.

## **13 Virkninger av avtalens opphør**

13.1 Med mindre Partene er enige om noe annet, skal Fester ved opphør av avtalen for egen regning og risiko fjerne alle bygninger, installasjoner o l (**Installasjonene**) som Fester har latt oppføre på Eiendommen.

13.2 Hvis avtalen skal fortsette å gjelde for noen av Grunneierne, gjelder bestemmelsen i punkt 13.1 tilsvarende for bygninger, installasjoner o l som ligger på den delen av Eiendommen som tilhører de grunneierne som avtalen ikke lenger skal gjelde for.

13.3 Installasjonene skal være fjernet innen rimelig tid etter avtalens opphør. I tilfeller hvor avtalens opphør skyldes oppsigelse fra Festers side, skal Installasjonene være fjernet før avtalens opphør.

13.4 Dersom Fester ikke har fjernet alle Installasjonene i rett tid, jf punkt 13.3, kan de berørte Grunneierne sørge for fjerning av Installasjonene og kreve nødvendige kostnader til dette dekket av Fester. I stedet for å sørge for fjerning kan de berørte Grunneierne velge å beholde Installasjonene, som i tilfelle tilfaller de berørte Grunneierne vederlagsfritt.

\*\*\*

Denne avtale er undertegnet i x – X – eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

\_\_[Sted]\_\_, \_\_[dato]\_\_

\_\_[Sted]\_\_, \_\_[dato]\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
[Lillekraft] AS  
Org nr

\_\_[Sted]\_\_, \_\_[dato]\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_[Sted]\_\_, \_\_[dato]\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_[Sted]\_\_, \_\_[dato]\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_[Sted]\_\_, \_\_[dato]\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_[Sted]\_\_, \_\_[dato]\_\_

\_\_\_\_\_

OSV

**Vedlegg 1 Oversikt over Eiendommen**

	Gårds- og bruksnummer	Hjemmelshaver ved avtalens inngåelse
1.	gnr...bnr...,	.....
2.	gnr...bnr...,	.....
3.	gnr...bnr...,	.....
4	gnr...bnr...	.....
osv		

**Vedlegg 3 Fordeling av Vederlaget mellom Grunneierne**

Vederlaget som nevnt i avtalen punkt 2.2 skal fordeles mellom Grunneierne etter følgende brøker:

	Gårds- og bruksnummer	Brøk
1.	gnr...bnr...,	[x]/100
2.	gnr...bnr...,	[y]/100
3.	gnr...bnr...,	[z]/100
4.	gnr...bnr...	[æ]/100
osv		

Dersom Grunneierne innbyrdes blir enige om en annen fordeling, gir de beskjed om dette til [Lillekraft]. Den nye fordelingen skal gjelde med virkning for Vederlag som på meddeleleses-tidspunktet ikke er forfalt til betaling.