

Avtalsnummer: ES.094

## AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE

### 1. PARTER

- (1) **Recap Energy Storage AB** org.nr 559047-2246, med registrerad adress Eriksbergsgatan 10, 114 30 Stockholm ("**Arrendatorn**"); och
- (2) **Ånge Kommun**, org.nr 212000-2387, med registrerad adress Torggatan 10, 842 33 Ånge ("**Jordägaren**").

Ovan angivna parter benämns i detta avtal (detta "**Avtal**") individuellt som "**Part**" och gemensamt som "**Parterna**".

### 2. BAKGRUND

- 2.1. Jordägaren är civilrättslig och lagfaren ägare av fastigheten Ånge Ovensjö 2:104 ("**Fastigheten**").
- 2.2. Recap Energy AB:s (publ) ("**Recap**") verksamhet består huvudsakligen i att utveckla batterisystem och laddinfrastruktur, samt erbjuda finansierade helhetslösningar för industrier, terminaler, lantbruk och elnätsbolag med ett ökat behov av energikapacitet och elektrifiering. Recap refererar till verksamheten så som "Battery as a service" ("**BaaS**"). Arrendatorn är ett dotterbolag inom Recaps koncern.
- 2.3. Parterna har kommit överens om att Arrendatorn ska placera ett eller fler energilagrar med en effektkapacitet på upp till 5 MW på Jordägarens fastighet och koppla upp detta eller dessa energilagrar till elnätet, och ingår mot den bakgrunden detta Avtal.

### 3. ARRENDETS OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

- 3.1. Upplåtelsen omfattar den del av Fastigheten, som är markerad på bifogad karta, Bilaga A ("**Arrendestället**"). Arrendestället motsvarar en area om cirka 0,29 ha. Den exakta placeringen av respektive energilagret inom Arrendestället beslutas gemensamt av Parterna efter platsbesök, samt efter genomgång av tekniska förutsättningar.
- 3.2. Jordägaren upplåter härmed en exklusiv rätt till Arrendatorn att för sin verksamhet, inom Arrendestället, uppföra och bibehålla ett eller flera energilagrar med en effektkapacitet på upp till 5 MW, eller enligt annan överenskommelse mellan Parterna under avtalets löptid, med tillhörande utrustning, byggnader och anläggningar, att nyttja Arrendestället för att uppföra, bibehålla och driva ett eller fler energilagrar med tillhörande infrastruktur och anläggningar, så som vägar, kablar, servicebyggnader, stängsel samt batterilagringstillbehör, samt rätt att vidta alla de åtgärder som är nödvändiga för att respektive energilagret ska kunna anslutas till elnätet, inklusive att uppföra en elanläggning och tillhörande anläggningar (bl.a. ställverk).
- 3.3. Jordägaren upplåter därutöver till Arrendatorn rätt att, i den utsträckning som behövs för Arrendatorns verksamhet enligt ovan, dels använda, förstärka samt bredda, rätta och jämna ut befintliga vägar, dels anlägga nya vägar inom Fastigheten.

## Recap

- 3.4. Vidare innefattar upplåtelsen en rätt att fälla träd som är nödvändig för att uppföra och bibehålla energilagret och tillhörande infrastruktur och anläggningar. Virket från sådan trädfällning tillfaller Fastighetsägaren. Arrendatorn ska informera Jordägaren före trädfällning.
- 3.5. Arrendatorn accepterar att Jordägaren eventuellt uppför andra byggnader på Fastigheten, vars placeringar per dagen för undertecknandet av detta Avtal, inte är kända och att det därmed kommer att bedrivas annan verksamhet på Fastigheten. Inför uppförandet av sådana byggnader eller utföra andra åtgärder (såsom bl.a. sprängning, schaktning eller andra åtgärder som kan komma att påverka Arrendatorns verksamhet), ska Jordägaren vara skyldig att samråda med Arrendatorn i syfte att i skälig omfattning minimera eventuell negativ påverkan på Arrendatorns verksamhet. Vid negativ påverkans på Arrendatorns verksamhet ska Jordägaren ersätta all skada som Arrendatorn lider på grund därav, inklusive, till undvikande av missförstånd, ersättning för förlust av produktion och intäkter.
- 3.6. När byggnation har påbörjats har Arrendatorn rätt att där det är tillämpligt, i samråd med Jordägaren och på Arrendatorns egen bekostnad, inhägna hela eller delar av Arrendestället med stängsel.

## 4. JORDÄGARENS ÅTAGANDEN

- 4.1. Jordägaren åtar sig att inte vidta någon åtgärd, eller låta annan vidta åtgärd, som kan hindra, försvåra eller fördyra Arrendatorns verksamhet. Vid negativ påverkan på Arrendatorns verksamhet ska Jordägaren ersätta all skada som Arrendatorn lider på grund därav, inklusive, till undvikande av missförstånd, ersättning för förlust av produktion och intäkter.

## 5. RÄTT TILL PASSAGE

Jordägaren ska på Fastigheten ge Arrendatorn rätt till fri passage som är nödvändig för att uppföra och bibehålla ett eller fler energilagrar (inklusive elanläggning och tillhörande anläggningar) på Arrendestället. Denna rätt till fri passage omfattar även underleverantörer till Arrendatorn. Jordägaren ska överlämna kopia av nycklar, koder med mera, vilka behövs för att kunna tillträda Arrendestället samt tillhörande utrustning/installationer. Om nycklar, koder etcetera skulle försvinna eller hamna i orätta händer, ska Arrendatorn bekosta utbyte av lås och dylikt.

## 6. ELANSLUTNING

- 6.1. Vid Avtalets ingående finns inte någon befintlig anslutningspunkt till elnätet på Arrendestället. Arrendatorn är ansvarig för att uppföra en elanläggning (inkl. ställverk m.m.), som är nödvändig för uppkoppling av energilagret till elnätet.
- 6.2. I den mån Arrendator behöver förlägga ledningar eller andra elektriska kablar inom andra delar av Fastigheten i samband med anslutningen till elnätet eller i övrigt för att möjliggöra verksamheten på Arrendestället åtar sig Jordägaren att i god anda förhandla villkoren för ytterligare nyttjanderätter med Arrendatorn. Eventuella ytterligare nyttjanderätter ska inte oskäligen förvägras eller fördröjas av Jordägaren om sådana nyttjanderätter krävs för att möjliggöra Arrendatorns verksamhet som bedrivs på Arrendestället i enlighet med detta Avtal.
- 6.3. Arrendatorn är ansvarig för eventuella anpassningar av framtida elanläggning, vilka är nödvändiga för uppkoppling, drift och underhåll av energilagret. Detta inkluderar inköp och





## Recap

- installation av säkringar och mätare i anslutningspunkten eller, kablar mellan anslutningspunkten och energilagret eller annan nödvändig utrustning för installation och drift av energilagret.
- 6.4. Arrendatorn ska även ansvara för ansökningar samt utförande av tillhörande arbete, inklusive att utföra markundersökningar, med mera för tillstånd för den utökade anslutningen. Jordägaren åtar sig att främja och samarbeta med Arrendatorn avseende erforderliga ansökningar med mera.
- 6.5. Arrendatorn är under arrendetiden ansvarig för att utföra underhåll, drift och utbyte av elanläggningen samt att elanläggningen uppfyller gällande myndighetskrav.

### 7. AVSTÄMNINGSDATUM, FÖRTIDA UPPHÖRANDE OCH ARRENDETID

- 7.1. Detta Avtal ska gälla från dess undertecknade och ska upphöra vid sådan tid som anges i punkten 7.3 eller i punkten 7.4 nedan.
- 7.2. Senast tolv (12) månader från ingåendet av detta Avtal ska Parterna stämma av förutsättningarna för att installera och driftsätta ett eller flera energilagrar på Arrendestället ("**Avstämningsdatum**"). Senast vid Avstämningsdatum ska Arrendatorn skriftligen meddela Jordägaren beslut att gå vidare med projektet och installera energilagret på Arrendestället, alternativt säga upp Avtalet. Om förutsättningarna för att installera och driftsätta energilagrar på Arrendestället ej kunnat klarläggas av orsaker som ligger utanför Arrendatorns kontroll, inklusive men ej begränsat till tillståndsprocesser, bygglov eller beviljad elnätsanslutning vid Avstämningsdatum, ska Arrendatorn skriftligen meddela detta till Jordägaren och ange ett datum då förutsättningarna förväntas vara klarlagda.
- 7.3. Arrendatorn har rätt att fram till och med Avstämningsdatum säga upp Avtalet till omedelbart upphörande om (i) tekniska begränsningar omöjliggör det planerade energilagret, (ii) begränsningar i elnätet omöjliggör det planerade energilagret, (iii) annan nödvändig förutsättning för energilagret inte kan uppfyllas, eller (iv) Arrendatorn bedömer att det saknas kommersiella förutsättningar för energilagret.
- 7.4. Om Arrendatorn inte säger upp Avtalet till förtida upphörande enligt punkt 7.3 ovan löper arrendetiden till och med den dag som infaller femton (15) år efter det att energilagret, efter eventuell testperiod, är fullt installerat och certifierat av Svenska Kraftnät ("**Startdatum**"), om inte annat skriftligen avtalas mellan Parterna. Vid Avstämningsdatum ska Arrendatorn skriftligen meddela Jordägaren ett preliminärt Startdatum. Det slutliga Startdatumet ska dock skriftligen dokumenteras av Parterna i ett tilläggsavtal till Avtalet i samband med att faktiskt Startdatum infaller, i vilket datumet för arrendetidens utgång även ska anges.

### 8. UPPSÄGNING

- 8.1. Om Part inte har sagt upp Avtalet senast sex (6) månader före arrendetidens utgång förlängs Avtalet på oförändrade villkor med en period om femton (15) år.
- 8.2. Arrendatorn har rätt att när som helst säga upp Avtalet med sex (6) månaders uppsägningstid.
- 8.3. Arrendatorn har dessutom rätt att säga upp Avtalet till omedelbart upphörande om: (a) väsentliga föroreningar föreligger på Fastigheten och dessa inte har uppstått till följd av Arrendatorns verksamhet på Fastigheten; (b) för verksamheten nödvändigt miljö-, byggnads- eller annat operationellt tillstånd för Fastigheten nekas, dras in eller väsentligen ändras; eller (c) andra förhållanden relaterade till Fastigheten uppkommer som, i Arrendatorns mening, väsentligen försvårar eller fördyrar Arrendatorns möjligheter att uppnå sina verksamhetsmål, såsom

## Recap

oförutsedda lagändringar, nya miljörestriktioner, eller stora förändringar i tillgången till nödvändiga resurser.

- 8.4. Arrendator är skyldig att senast vid Avtalets upphörande på egen bekostnad ha nedmonterat energilagren samt ha återställt Arrendestället i godtagbart skick. I detta inbegrips bl.a. att Arrendatorn ska demontera energilagret från Arrendestället och bortforsla sin egendom från Fastigheten samt att marken ska återställas så att Jordägaren kan nyttja marken för i huvudsak samma ändamål som före upplåtelsen. För undvikande av missförstånd ska Arrendatorn på egen bekostnad ha nedmonterat energilagren samt ha återställt Arrendestället i godtagbart skick inom sex (6) månader från dagen av uppsägningen även vid förtida upphörande enligt punkt 8.3 ovan, om inte annat avtalas mellan Parterna.
- 8.5. Jordägaren har rätt att säga upp Avtalet till förtida upphörande, med sex (6) månaders uppsägningstid, om Arrendatorn väsentligen brutit mot detta avtal och rättelse inte sker inom 60 dagar räknat från Jordägarens skriftliga påtalande. Jordägarens rätt till förtida uppsägning av avtalet omfattar även händelser där Arrendatorn;
- har vanvårdat arrendestället
  - har använt arrendestället till andra ändamål än vad marken är upplåten till
  - inte betalt arrendeavgiften
  - bedrivit verksamhet i strid mot gällande miljölagstiftning

## 9. ARRENDEAVGIFT

- 9.1. Arrendatorn ska erlagga en årlig arrendeavgift till Jordägaren om 20.000 SEK per MW per år ("**Arrendeavgiften**").
- 9.2. Arrendeavgiften ska betalas årsvis i förskott mot Jordägarens fakturering, dock inte tidigare än den sista arbetsdagen före varje års början, med start det år som infaller efter Startdatum.
- 9.3. Arrendeavgiften är föremål för indexering och justeras årligen med hänsyn till förändringar i Statistiska centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Arrendeavgiften ska anses vara anpassad till indextalet för oktober månad det år Startdatumet infaller (bastalet). Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha ändrats i förhållande till bastalet, ska arrendeavgiften justeras med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.
- 9.4. Arrendatorn ska betala faktura senast trettio (30) dagar efter fakturadatum. Arrendeavgiften ska inbetalas på det konto som Jordägaren anvisar.

## 10. SKATTER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Arrendatorn ska, om Jordägaren är skyldig att redovisa mervärdesskatt för Arrendeavgiften eller annan ersättning enligt detta Avtal, utöver Arrendeavgiften, betala ersättning för mervärdesskatt. Mervärdesskatt ska beräknas efter den skattesats som vid var tid är tillämplig för Jordägaren.

## 11. RÄNTA OCH BETALNINGSPÅMINNELSE

- 11.1. Om Arrendatorn inte i rätt tid betalar belopp som förfallit enligt detta Avtal, ska Arrendatorn utöver det förfallna beloppet betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) efter den högsta räntesats som vid var tid är medgiven. Betalningar ska avräknas i första hand mot upplupen dröjsmålsränta och först därefter mot det förfallna beloppet.



## Recap

- 11.2. Arrendatorns skyldighet att betala dröjsmålsränta enligt denna klausul begränsar inte på något sätt Jordägarens rätt att säga upp detta Avtal på grund av dröjsmål med betalning av Arrendeavgiften.
- 11.3. Arrendatorn ska vidare ersätta Jordägaren för alla kostnader för eventuella betalningspåminnelser angående förfallna belopp och för eventuell indrivning av förfallna och obetalda arrendeavgifter och andra fordringar enligt detta Avtal samt för förseningsersättning. Ersättning för förseningsersättning, betalningspåminnelser och indrivning ska utgå med det högsta belopp som vid var tid är medgivet enligt lag för sådana åtgärder.
- 11.4. Ersättning enligt denna punkt 11 förutsätter att Jordägaren i god tid har tillhandahållit Arrendatorn med erforderliga betalningsinstruktioner och på så sätt berett Arrendatorn möjlighet att erlagga betalning i rätt tid.

### 12. ANSVAR FÖR FÖRORENAD MARK

- 12.1. Inget i detta Avtal ska tolkas som att det miljörättsliga ansvaret för eventuell förorenad mark ska övergå till Arrendatorn. Skyldigheten och ansvaret för att undersöka och åtgärda eventuell förorenad marken åvilar alltså Jordägaren.
- 12.2. Om det är nödvändigt att åtgärda förorenad mark för att Arrendatorn ska kunna nyttja Arrendestället enligt ändamålet med detta Avtal ska Jordägaren stå kostnaderna för sådana åtgärder.
- 12.3. Arrendatorn är i miljöhänseende såsom verksamhetsutövare ansvarig för den verksamhet som bedrivits på Arrendestället. Det åligger vidare Arrendatorn att, i förekommande fall, genomföra och bekosta erforderlig sanering eller andra erforderliga åtgärder till följd av föroreningar eller annan påverkan som uppkommer på grund av energilagret.

### 13. MYNDIGHETSTILLSTÅND

- 13.1. Arrendatorn ska på eget ansvar och egen bekostnad inhämta bygglov och andra tillstånd som krävs för energilagret och Arrendatorns verksamhet på Arrendestället. Detsamma gäller anmälningar som ska göras enligt miljöbalken eller annan författning.
- 13.2. Arrendatorn svarar för att dess verksamhet på Arrendestället bedrivs i enlighet med tillämpliga författningar och lämnade tillstånd.
- 13.3. Arrendatorn ska utföra och bekosta utredningar som försäkringsbolag, kommun eller myndighet kan komma att kräva för Arrendeställets nyttjande.
- 13.4. Jordägaren åtar sig att inte motsätta sig tillståndprocesser i förhållande till energilagret, så länge sådan tillståndprocess är en del av Parternas avsikt med upplåtelsen av Arrendestället enligt detta avtal, dvs att Arrendatorn ska placera ett energilager på Fastigheten och koppla upp detta energilager till elnätet.

### 14. ÖVERLÅTELSE AV ARRENDERÄTTEN

- 14.1. Arrendatorn får inte överlåta detta avtal utan Jordägarens skriftliga godkännande.
- 14.2. Arrendatorn får inte utan skriftlig godkännande från Jordägaren ställa säkerhet över samtliga sina rättigheter enligt detta Avtal genom säkerhetsöverlåtelse till en eller flera lånefinansierare.. Lånefinansieraren/-erna ska ha rätt att upplåta rättigheterna enligt detta Avtal tillbaka till Arrendatorn. Vid sådan andrahandsupplåtelse kan lånefinansieraren/-erna ge i uppdrag åt tredje

## Recap

man att representera lånefinansiären/-erna i alla frågor rörande detta Avtal (annat än att ingå avtal om förändringar av Avtalet). Behörighet enligt sådant uppdrag ska gälla intill dess lånefinansiären/-erna skriftligen meddelar Jordägaren att uppdraget upphört. Jordägaren förbinder sig att vid en säkerhetsöverlåtelse underteckna en fastighetsägarförklaring i vilken bekräftas att Jordägaren godkänner säkerhetsöverlåtelsen och förbinder sig att inte förverka arrenderätt och/eller övriga rättigheter enligt detta Avtal utan att lånefinansiären/-erna (på samma villkor och inom samma tid som Arrendatorn) beretts möjlighet att avhjälpa eventuellt avtalsbrott och att Arrendatorn återfår nyttjanderätten vid tidpunkt som finansiären meddelar om avhjälpan i sin helhet skett. Lånefinansiär/-er, till vilken/vilka säkerhetsöverlåtelse skett, äger utan Jordägarens godkännande rätt att (a) återföra nyttjanderätten till Arrendatorn, samt (b) ifall Arrendatorn begår avtalsbrott, mot de förpliktelser som säkerställs genom säkerhetsöverlåtelsen, överlåta nyttjanderätten enligt detta Avtal till annan.

- 14.3. Arrendatorn äger rätt att pantförskriva samtliga sina rättigheter under detta Avtal till en eller flera säkerställda parter. Vid pantens utövande ska det som framgår om säkerhetsöverlåtelse ovan tillämpas analogt.
- 14.4. Arrendatorn ska underrätta Jordägaren om överlåtelse av rättigheter och skyldigheter i detta Avtal.
- 14.5. Arrendatorn får inte upplåta någon del av Arrendestället för annan verksamhet utan Jordägarens skriftliga medgivande.

### 15. INSKRIVNING

- 15.1. Detta Avtal får skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Arrendatorn svarar för alla kostnader för inskrivning av rättigheten.
- 15.2. Jordägaren åtar sig att, på Arrendatorns begäran, skriftligen samtycka till samt i övrigt vidta de rimliga åtgärder som är nödvändiga för att åstadkomma nedsättning av eventuella inteckningar som besvärar fastigheten och som har bättre rätt än Avtalet, så att Avtalet ges bättre rätt än sådana inteckningar i den inbördes prioritetsordningen inom Fastigheten.
- 15.3. När Avtalet helt eller delvis har upphört ska Arrendatorn, inom tre månader från det att Avtalet helt eller delvis upphörde, ansöka om dödning av inskrivningen. Underlåter Arrendatorn att inom denna tid ansöka om dödande av inskrivningen, ska Arrendatorn ersätta Jordägarens kostnader för dödande av inskrivningen och övrig skada på grund av att inskrivningen inte dödats.

### 16. FASTIGHETSÖVERLÅTELSE

I god tid innan överlåtelse av Fastigheten eller del därav till tredje man ska Jordägaren informera förvärvaren om förekomsten av detta Avtal och dess innehåll samt i förhållande till förvärvaren göra förbehåll för Avtalet i eventuell överlåtelsehandling.

### 17. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg ska, för att vara gällande, upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

### 18. SKILJEDOM

## Recap

Svensk rätt ska tillämpas på detta Avtal. Tvister med anledning av detta Avtal ska i den utsträckning som 8 kap. 28 § jordabalken (1970:994) medger avgöras enligt lag om skiljeförfarande. Länets arrendenämnd ska vara skiljenämnd.

Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka Jordägaren och Arrendatorn har tagit var sitt.

Ånge 250305

Ort och Datum



Signatur

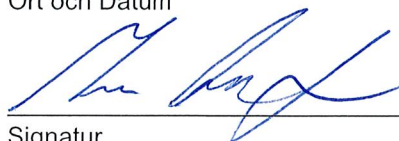
Mats Robertsson Blg

Namnförtydligande

Recap Energy Storage AB

Stockholm 12/3-25

Ort och Datum



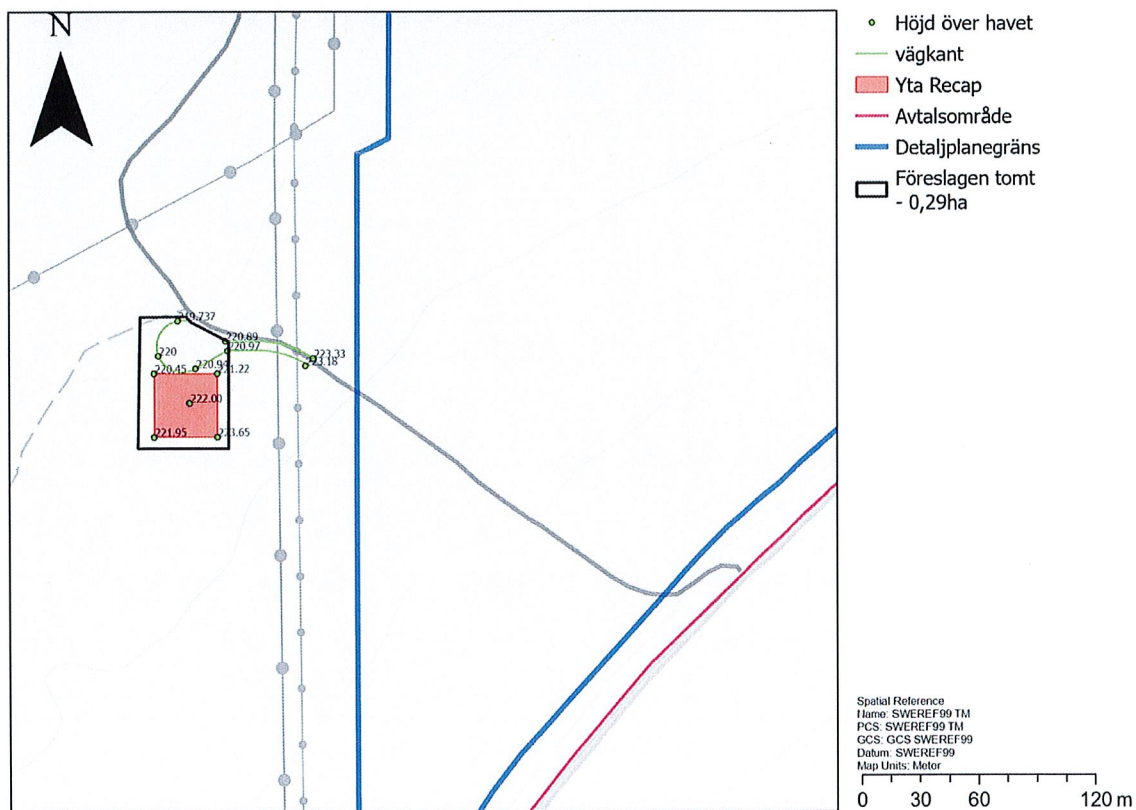
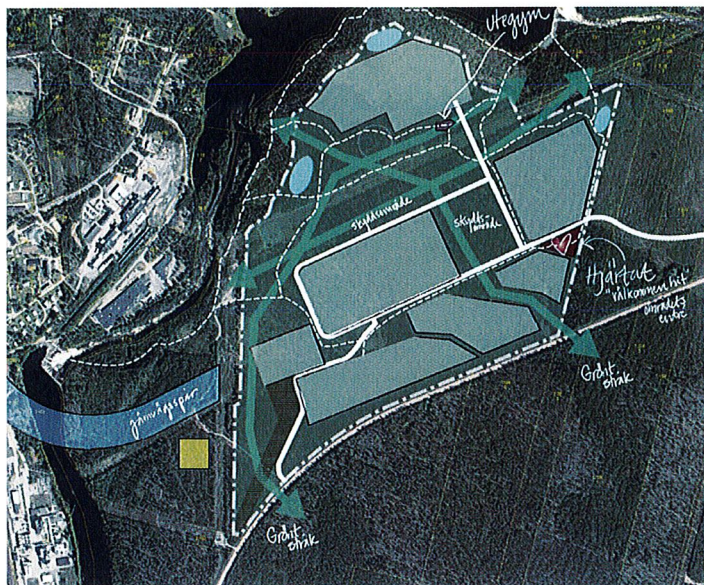
Signatur

Marco Berggren

Namnförtydligande



Karta utvisande Arrendestället



*Handwritten signature/initials*