

**KONTRAKT  
mellom**

**Allstad Grunneiendom AS  
og  
Vinje kommune**

**vedrørende makeskifte  
og  
reduksjon av festekontrakt**

## **1. PARTENE OG EIENDOMMENE**

1.1 Vinje kommune, org.nr. 964 964 610 (**Kommunen**) eier gnr. 140, bnr. 4 i Vinje kommune. Fra bnr. 4 skal det fradeles ca. 11.600 m<sup>2</sup>, og er vist på kartet inntatt som vedlegg 1, og benevnes heretter som «**Tomt A**».

1.2 Allstad Grunneiendom AS, org.nr. 933 730 077 (Allstad) eier et fremfestefelt i Vinje kommune med hovedmatrikkel gnr. 147 bnr. 2 fnr. 1 med et samlet tomteareal på 33.079 m<sup>2</sup>. Kommunen fester denne eiendom av Allstad i henhold til festekontrakt av 04.09.1979 tinglyst 3.02.1982 (Festekontrakten), og fremfester parsellene til ulike fremfestere. Fremfestetomtene ( fnr 3, 4, 5, 7 og 13) har et stipulert samlet areal på ca. 24158 m<sup>2</sup> og er vist på kart i vedlegg 2. Denne avtalen gjelder kun følgende fremfestetomter: (gnr. 142 bnr. 2 fnr. 3, gnr. 147 bnr. 2 fnr. 4, gnr. 147, bnr. 2 fnr. 5, gnr. 147, bnr. 2 og fnr. 7 og gnr. 147, bnr. 2 fnr. 13)

Arealet benevnes heretter som «**Fremfestetomtene**».

Fremfestetomtene og Tomt A benevnes i fellesskap som «**Makeskifteeiendommene**».

1.3 Allstad og Kommunen (i fellesskap benevnt «Partene») er enige om å gjennomføre et makeskifte hvor Fremfestetomtene overføres fra Allstad til Kommunen, samtidig som Tomt A overføres fra Kommunen til Allstad (Makeskiftet), på de vilkår som følger av denne avtalen.

## **2. VEDERLAG, AVKASTNING OG KOSTNADER**

### **2.1 Vederlag og omkostninger**

2.1.1 Det søkes å balansere verdiene mellom eiendommene, slik at Makeskiftet gjennomføres ved bytte av tomter med tilnærmet lik verdi. På denne bakgrunn gjennomføres Makeskiftet uten kontant mellomlegg mellom Partene. Allstad skal sørge for utfylling av skjøter og fradelingssøknader, og skal derfor ikke betale mellomlegg. Eventuelle mindre verdiavvik anses utjevnet gjennom den avtalte byttehandelen og gir ikke grunnlag for etteroppgjør.

2.1.2 Tomt A verdsettes på grunnlag av en kvadratmeterpris på NOK 431 pr. m<sup>2</sup>, jf. verdivurdering av Realnor Property Advisors AS av 21.01.2026 (vedlegg 3). Partene er enige om at Tomt A ved et areal på ca. 11.600 m<sup>2</sup> har en beregnet verdi på NOK 4.999.600.(11.600 m<sup>2</sup> x NOK 431 pr. m<sup>2</sup>). Verdien av Tomt A er basert på rundsum og en mindre endring av fradelt areal gir ikke rett til endring av kjøpesumverdi.

- 2.1.3 Fremfestetomtene er samlet verdsatt til **NOK 5.024.955** basert på en forholdsmessig fordeling av tomteverdien i verdivurdering av Realnor Property Advisors AS av 21.01.2026 (vedlegg 4). Verdien av Fremfestetomtene er basert på rundsum og endring av fradelt areal gir ikke rett til endring av kjøpesummsverdi.
- 2.1.4 Allstad skal utarbeide og fylle ut nødvendige skjøter og øvrige dokumenter for gjennomføring av Makeskiftet, herunder nødvendige dokumenter knyttet til fradeling av Tomt A og endring/reduksjon av Festekontrakten i den utstrekning den omfatter Fremfestetomtene, og oversende dokumentene til Kommunen for signering etter at denne avtale er inngått.
- 2.1.5 Kommunen skal betale gebyr for dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter i forbindelse med overføring av Fremfestetomtene fra Allstad til Kommunen.
- 2.1.6 Allstad skal betale gebyr for fradeling, dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter i forbindelse med overføring av Tomt A fra Kommunen.

## **2.2 Eiendommens avkastning og kostnader**

- 2.2.1 Kommunen har rett til den avkastning Tomt A gir frem til og med den dagen Allstad overtar disse. Til samme tid svarer Kommunen for kostnadene ved Tomt A frem til overtakelse.
- 2.2.2 Ved behov foretas pro & contra-oppgjør mellom Partene løpende etter Overtakelse.

## **3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE**

### **3.1 Overtakelse og oppgjør**

- 3.1.1 Makebyttet skal gjennomføres ved at Fremfestetomtene overtas av Kommunen og Allstad overtar Tomt A på nærmere avtalt dato innen 10 bankdager etter at betingelsene i punkt 4.1 er oppfylt eller frafalt (Avtalt Overtakelse). Makeskiftet gjennomføres formelt ved at Partene utveksler signerte skjøter for Makeskifteeiendommene. Overtakelse anses først som skjedd når Makeskiftet er gjennomført (Overtakelse).

## **4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN**

### **4.1 Kommunens betingelser**

Kommunens forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kommunen:

- (a) Det er fradelt parsell fra gnr. 140 bnr. 4 på ca. 11.600 m<sup>2</sup> med eget gårds- og bruksnummer og eget matrikkelbrev.

### **4.2 Betydningen av at avtalen bortfaller**

Hvis avtalen bortfaller som følge av at en av Partenes betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av Partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

### **4.3 Siste frist for gjennomføring av avtalen**

Hvis betingelsene for gjennomføring av denne avtalen ikke er oppfylt eller frafalt innen 1 år kan både Allstad og Kommunen si opp avtalen med skriftlig melding til den andre parten. Hvis betingelsene ikke er oppfylt som følge av en parts brudd på avtalen, kan den misligholdende parten ikke si opp avtalen.

## **5. PARTENES PLIKTER FØR OVERTAKELSE**

### **5.1 Allstads plikter før Overtakelse**

Frem til Overtakelse skal Allstad sørge for:

- (a) At Fremfestetomtene forvaltes på en forsvarlig måte. Kommunen er fester av eiendommen frem til Overtakelse, slik at Allstads ansvar i perioden frem til Overtakelse er begrenset til bortfesteres normale ansvar.
- (b) At Allstad ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Fremfestetomtene.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Allstads garantier i punkt 7.

### **5.2 Kommunens plikter før Overtakelse**

Frem til Overtakelse skal Kommunen sørge for:

- (a) At Tomt A forvaltes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- (b) At Kommunen ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Tomt A.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Kommunens garantier i punkt 7.

## **6. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD**

- 6.1 Både Allstad og Kommunen kan kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Partene kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Partene har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).
- 6.2 Bryter en Part denne avtalen, har den andre Parten rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og av alminnelige erstatningsregler. Partene har ikke rett til å holde tilbake kjøpesum eller til å kreve prisavslag etter avhendingsloven §§ 4-12 og 4-15.
- 6.3 Begge Partene kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntreffer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter avhendingslovens regler.
- 6.4 Partene fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot den annen Part som følge av at Makesfiteieendommene ikke er som det skal

være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet avtalefestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

## **7. PARTENES GARANTIER**

7.1 Partene garanterer det følgende overfor hverandre ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse:

- (a) Partene har opplyst hverandre om de omstendighetene vedrørende Makeskifteeiendommene som Partene kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Partene har grunn til å regne med å få. «*Grunn til å regne med å få*» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.
- (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Makeskifteeiendommene som Partene har mottatt fra hverandre før signering av denne avtalen, er riktige. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av denne avtalen.
- (c) At Allstad eier Fremfestetomtene og er hjemmelshaver til denne.
- (d) At Kommunen eier Tomt A og er hjemmelshaver til denne.
- (e) Det eksisterer ikke andre heftelser på Makeskifteeiendommene (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i grunnboksutskriftene og tredjemannsrettigheter i festekontraktene som ikke kan slettes, og at alle eventuelle panteheftelser vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
- (f) Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Makeskifteeiendommene fra offentlige myndigheter som gjelder Makeskifteeiendommene, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

7.2 Med forhold som Partene kjenner til i punkt 7.1, menes både de forhold som Partene faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Partene ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Partene hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Partene selv.

## **8. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I PARTENES ANSVAR**

### **8.1 Partenes rett til erstatning**

8.1.1 Bryter en av Partene denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har den andre Parten bare rett til erstatning for det tapet vedkommende lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

8.1.2 En Parts tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Parten eventuelt kan nyttiggjøre seg, og ii) det Parten eventuelt har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.

## **8.2 Partenes kunnskap**

En Part kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Parten har mottatt fra den andre Parts side før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Partenes ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(c) eller (d) (*om eierskap og hjemmel*). Partene fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

## **8.3 Reklamasjon**

### **8.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse**

En Part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen Parts side, hvis Parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

### **8.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen**

- (a) Partene taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 7.1(c) gjeldende hvis Parten ikke sender en Reklamasjon til den andre Parten innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Partene sende en Reklamasjon til den andre Parten senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis en Part oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.
- (b) Dessuten skal en Part sende en Reklamasjon til den andre Parten senest én måned etter at Parten selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Parten å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Parten bare tape sitt krav mot den andre Parten hvis og i den utstrekning forsømmelsen i) har økt Partens tap, eller ii) har medført at den andre Parten har mistet retten til å kreve erstatning fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.

## **8.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger**

8.4.1 Partenes ansvar for brudd på punkt 7 er underlagt følgende begrensninger:

- (a) En Part kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50 000, og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 200 000, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.

(c) En Parts samlede ansvar er begrenset oppad til 1 000 000.

8.4.2 Ansvarsbegrensningene i punkt 8.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantiene i punkt 7.1(c) eller (d) (*om eierskap og hjemmel til Eiendommen*).

### **8.5 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet**

Begrensningene i Partenes ansvar i punkt 8.3 og 8.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av en Parts styre eller daglig leder eller en annen person hos Parten, som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av avtalen.

## **9. SKADESLØSHOLDELSE**

9.1 En Part skal holde den andre Parten skadesløs for tap som springer ut av:

(a) At Makeskifteeiendommene blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder:

- (i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4.1(a), eller hvis i) kostnadene til reparasjon som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Parten eller Parten stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene.
- (ii) Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på den overtakende Parts side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på den avgivende Parts side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 9.1(a)(ii).
- (iii) Bare hvis Parten senest én måned etter Overtakelse gir den andre Parten skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

9.2 Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

## **10. REDUKSJON AV FESTE KONTRAKTEN**

10.1 Partene er enige om at Festekontrakten (jf. punkt 1.2) skal bestå for de deler av fremfesteforholdet som ikke omfattes av denne avtalen. Festekontrakten skal samtidig endres/reduseres slik at Festekontrakten fra og med Overtakelse ikke omfatter Fremfestetomtene som inngår i Makeskiftet, jf. punkt 1.2. Partene skal signere og sende Kartverket den dokumentasjon som er nødvendig for å registrere den avtalte endringen/reduksjonen. Endringen skal gjennomføres samtidig med tinglysing av skjøtet for Fremfestetomtene. Endringen/reduksjonen berører ikke tredjemanns rettigheter eller Kommunens fremfesteavtaler som ikke omfattes av Fremfestetomtene.

10.2 Avregning av festeavgift og kostnader knyttet til Fremfestetomtene (kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt o.l.) fordeles forholdsmessig mellom Partene basert på Overtakelse.

Avregning skjer per Overtakelse, og det gjennomføres eventuelt etterfølgende pro & contra – oppgjør ved behov.

## **11. MEDDELELSER**

11.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Allstad: Therese Bjørseth, e-post: therese.bjoerseth@allstad.no

For Kommunen Jan Myrekrok, e-post: jan.myrekrok@vinje.kommune.no

## **12. LOVVALG OG TVISTELØSNING**

12.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

12.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Eiendommens verneting som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

## **13. VEDLEGG**

Vedlagt følger:

1. Kart over Tomt A
2. Kart over Fremfestetomtene (gnr. 142 bnr. 2 fnr. 3, gnr. 142 bnr. 2 fnr. 4, gnr. 142 bnr. 2 fnr. 5, gnr. 147 bnr. 2 fnr. 7 og gnr. 147 bnr. 2 fnr. 13)
3. Verdivurdering av Realnor Property Advisors AS av 21.01.2026 for Tomt A
4. Verdivurdering av Realnor Property Advisors AS av 21.01.2026 for Fremfestetomtene

## **14. UNDERSKRIFT**

Denne avtalen er i dag underskrevet elektronisk, hvorav Partene beholder ett hver.

for Allstad Grunneiendom AS

for Vinje kommune

Elektroniske signaturer

---

Hans Sverre Hansen-Gaard

