

**KONTRAKT
mellom**

**Allstad Grunneiendom AS
og
Vinje kommune**

**vedrørende makeskifte
og
avvikling av festekontrakt**

1. PARTENE OG EIENDOMMENE

- 1.1 Vinje kommune, org.nr. 964 964 610 (**Kommunen**) eier gnr. 140, bnr. 5 i Vinje kommune, og er vist på kartet inntatt som vedlegg 1, og benevnes heretter som «**Totakveien 6**».
- 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 33.078 m². Kommunen fester denne eiendom av Allstad i henhold til festekontrakt av 04.09.1979 tinglyst 3.02.1982 (Festekontrakten), og fremfester parsellene til 7 ulike fremfestere. Fremfestetomtene har et stipulert samlet areal på 33.078,2 m² og er vist på kart i vedlegg 2. Fem av disse fremfestetomtene ble makebyttet i avtale signert 23.04.2026. Denne avtalen gjelder de to resterende fremfestetomtene:
- (a) gnr. 147 bnr. 2 fnr. 1
 - (b) gnr. 147 bnr. 2 fnr. 12

Fnr. 1 og fnr. 12 er til sammen ca. 8919 m² og benevnes heretter som «**Fremfestetomtene**». Fremfestetomtene og Totakveien 6 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 Totakveien 6 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 skal derfor ikke betale mellomlegg. Eventuelle mindre verdiavvik anses utjevnet gjennom den avtalte byttehandelen og gir ikke grunnlag for etteroppgjør.
- 2.1.2 Partene er enige om at verdien av Totakveien 6 skal fastsettes med utgangspunkt i samme takstgrunnlag som er benyttet for nabotomten gnr. 140 bnr. 4 i verdivurdering utarbeidet av Realnor Property Advisors AS av 21.01.2026 (vedlegg 3). Samme kvadratmeterpris som følger av denne verdivurderingen legges derfor til grunn ved verdsettelsen av Totakveien 6. På dette grunnlaget er Totakveien 6 verdsatt til kr 1.792.960. Verdien er basert på rundsum, og mindre endringer i arealet gir ikke rett til endring av kjøpesumsverdi.
- 2.1.3 Fremfestetomtene er samlet verdsatt til kr 1.855.333 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 areal gir ikke rett til endring av kjøpesumsverdi.

- 2.1.4 Allstad skal utarbeide og fylle ut nødvendige skjøter og øvrige dokumenter for gjennomføring av Makeskiftet, herunder nødvendige dokumenter knyttet til avvikling av Festekontrakten, og oversende dokumentene til Kommunen for signering etter at denne avtale er inngått.
- 2.1.5 Kommunen skal betale gebyr for dokumentavgift og tinglysningsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter i forbindelse med overføring av Fremfestetomtene fra Allstad til Kommunen.
- 2.1.6 Allstad skal betale dokumentavgift og tinglysningsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter i forbindelse med overføring av Totakveien 6 fra Kommunen.

2.2 Eiendommens avkastning og kostnader

- 2.2.1 Kommunen har rett til den avkastning Totakveien 6 gir frem til og med den dagen Allstad overtar disse. Til samme tid svarer Kommunen for kostnadene ved Totakveien 6 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 gjennomføres parallelt og samtidig med overtakelse i makebytteavtalen av 23.04.2026, slik at avvikling av hele fremfestekontrakten av 04.09.1979 kan skje samlet. Makebyttet gjennomføres ved at Fremfestetomtene overtas av Kommunen og Allstad overtar Totakveien 6 på nærmere avtalt dato innen 10 bankdager etter at betingelsene i punkt 4.1 i avtalen av 23.04.2026 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. GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Betydningen av avtalebrudd

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.

4.2 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 Totakveien 6 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 Totakveien 6.
- (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. 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 Makeskifteeiendommene 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. Fraskrivelsen i dette punkt 6.4 gjelder ikke krav etter punkt 9.3.

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 Totakveien 6 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, 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 Parten faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Parten ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Parten hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Parten 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 forsikringselskap.

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 Partenes ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

9.3 Kommunen er ansvarlig for enhver forurensning i grunn, undergrunn, grunnvann, masser og eventuelle bygningsrester på, i eller fra Totakveien 6, uavhengig av når forurensningen er oppstått, om forholdet var kjent eller ukjent ved signering eller Overtakelse, og om forholdet avdekkes før eller etter Overtakelse.

Kommunen skal holde Allstad fullt ut skadesløs for ethvert tap, kostnad, ansvar, pålegg, krav fra offentlig myndighet eller tredjeperson og øvrige ulemper som springer ut av eller har sammenheng med slik forurensning, herunder kostnader til undersøkelser, miljøtekniske rapporter, risikovurderinger, prøvetaking, prosjektering, sikring, opprydding, disponering og deponering av masser, transport, overvåking, nødvendige tiltak etter offentligrettslige krav samt forsinkelse i utvikling eller gjennomføring av prosjekt på Totakveien 6.

Dersom forurensning avdekkes, skal Kommunen innen rimelig tid etter skriftlig påkrav fra Allstad, og for egen regning, sørge for at nødvendige undersøkelser og tiltak blir gjennomført i samsvar med gjeldende lovgivning og eventuelle krav eller pålegg fra offentlig myndighet.

Krav etter dette punkt 9.3 gjelder uten hinder av øvrige ansvarsbegrensninger, reklamasjonsfrister eller beløpsgrenser i avtalen.

10. AVVIKLING AV FESTEKONTRAKTEN

- 10.1 Partene er enige om at Festekontrakten skal avvikles og slettes fra grunnboken i forbindelse med gjennomføring av Makeskiftet. Sletting skal gjennomføres samtidig med Overtakelse/tinglysning av skjøtet for Fremfestetomtene. Kommunen skal signere erklæring om sletting av Festekontrakten. Sletting av festekontrakten berører ikke tredjemanns rettigheter. Allstad skal signere og/eller gi den medvirkning og de fullmakter Kartverket måtte kreve for sletting. Allstad skal sende slettedokumentasjonen til Kartverket og følge opp saken til sletting er registrert.
- 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 lovvalsregler 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 Totakveien 6
2. Kart over Fremfestetomtene (gnr. 147 bnr. 2 fnr. 1 og gnr. 147 bnr. 2 fnr. 12)
3. Verdivurdering av Realnor Property Advisors AS av 21.01.2026 for gnr. 140 bnr. 4
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

Jon Rikard Kleven