

## Avtale for deltagelse

*Denne avtalen regulerer forholdet mellom partene Anode Academy AS (heretter kalt Anode) og deltager i Anode Partner GULL programmet (heretter kalt GULL-partner).*

### 1. Om Anode Partner GULL

Gjennom dette programmet vil GULL-partner få tilgang til tips og analyser fra Anode av konkrete eiendommer som kan egne seg til utvikling, spesielt rettet mot fradeling av tomt. GULL-partner betaler et årlig gebyr for deltagelse i programmet, for å få tilgang til tips og analyser, og i tillegg skal GULL-partner betale en andel av gevinst gjennom et suksesshonorar dersom GULL-partner kjøper og utvikler eiendommen med gevinst.

### 2. Varighet og årsgebyr

GULL-partner betaler et årlig gebyr på NOK 29.900 inkl. mva. for sin deltagelse i Anode Partner GULL, og har ved kjøp tilgang til programmet i ett år fra kjøpsdato, eller annen dato som er kommunisert ved kjøp, med automatisk fornyelse etter ett år. Anode står fritt til å regulere prisen på årlig gebyr fra år til år, så lenge GULL-partner varsles minst 30 dager før fornyelse. GULL-partner forplikter seg ikke for mer enn ett år av gangen, men må trekke seg fra deltagelse senest 14 dager før fornyelse av årsgebyr, ved å gi skriftlig beskjed til Anode. Hvis GULL-partner ikke fornyer sin deltagelse er det ikke sikkert det er ledig plass ved en senere anledning. Anode står fritt til å redusere/øke antall plasser i programmet.

### 3. Anodes forpliktelser

GULL-partner vil minst én gang i uka (i snitt) få tilgang til en komplett analyse av en eiendom som er utvalgt av sertifisert tomteflipper fra Anode Academy AS. GULL-partner har ikke eksklusiv tilgang til disse analysene, men de er tilgjengelige for samtlige partnere i GULL/DIAMANT programmet. Analysene vil publiseres på en egen webplattform som GULL-partner vil få tilgang til.

### 4. Kjøpsystem for budgivning

I prosjekter formidlet gjennom GULL-programmet har Partner mulighet til å tinge en førsterett til å legge inn bud på en gitt eiendom. Dette gjøres for å unngå å havne i budkrig mot hverandre, og det er et tillitsbasert opplegg som vil gagne alle Partnerne på lang sikt når det følges.

Når en ny analyse er publisert vil alle Partnerne ha 24 timer på seg til å melde ønske om å legge inn bud ved å sende mail til [hei@tomteflipp.no](mailto:hei@tomteflipp.no).

Anode har en liste over alle Partnerne som i første omgang prioriteres etter hvem som ble Partner først og sist. Av alle som har meldt inn ønske om å legge inn bud innen 24 timer, går førsteretten til den av interessentene som er øverst på den prioriterte listen. Når man har blitt tildelt en slik førsterett vil man som konsekvens bli flyttet nederst på listen igjen, slik at over tid vil alle få like muligheter. Det er derfor viktig for din egen del at du kun melder interesse hvis du virkelig er interessert – såpass at du ønsker å legge inn bud!

Hvis du som har fått tildelt førsterett allikevel ikke ønsker å legge inn bud på eiendommen må du gi beskjed om dette så raskt som mulig. Muligheten går da til nestemann av interessentene i henhold til den prioriterte listen. Om nestemann også velger å ikke legge inn bud vil det kommuniseres at det er «fritt frem» for alle å legge inn bud etter ønske.

## 5. Gevinstdeling, suksesshonorar og prosjektrengskap

Hvis GULL-partner velger å kjøpe en eiendom gjennom tips fra Anode Partner programmet forplikter GULL-partner seg til å betale et suksesshonorar til Anode for en bestemt andel av eventuell gevinst ved realisering av prosjektet. Dette gjelder uansett på hvilken måte GULL-partner velger å gjennomføre kjøp – enten privat, i firma eller en annen form for organisering.

For eiendommer formidlet gjennom Anode Partner GULL programmet gjelder disse betingelsene for gevinstdeling:

- De første 100 000 NOK av gevinst tilfaller GULL-partner.
- Gevinst fra 100 000 NOK til 250 000 NOK tilfaller Anode.
- Gevinst fra 250 000 NOK til 2 000 000 NOK tilfaller 80% til GULL-partner og 20% til Anode.
- All gevinst over 2 000 000 NOK tilfaller 100% til GULL-partner.

Av Anode sitt suksesshonorar skal Anode videreføre deler av beløpet som tilfaller tredjepart (Sertifisert tomteflipper), dersom tredjepart har vært involvert i analysen av eiendommen. Dette reguleres i en egen avtale mellom Anode og tredjepart. GULL-partner forholder seg kun til Anode og betaler suksesshonorar kun til Anode.

Suksesshonorar fra Anode faktureres til GULL-partner, og Anode sin andel av gevinst er inkludert MVA. Det vil si Anode kan ikke fakturere MVA i tillegg til oppgitte beløp/andeler.

Ved fullføring av et prosjekt settes det opp et prosjektrengskap over alle dokumenterte inntekter og – kostnader, slik at bruttogeinst blir synliggjort (før suksesshonorar). Det er GULL-partner selv som har ansvar for å sette opp dette, og for å dokumentere alle påløpte kostnader og inntekter som føres opp. Anode skal få prosjektrengskapet oversendt, og godkjenne dette, før endelig suksesshonorar beregnes. Årsgebyret for deltagelse i Anode Partner kan ikke føres som en kostnad i prosjektrengskapet.

GULL-partner står fritt til å utføre tiltak på eiendommen/eiendommene som GULL-partner mener er verdiskapende, som for eksempel oppussing, nybygging, seksjonering, bruksendring og lignende. Direkte kostnader knyttet til dette vil trekkes fra som kostnader i prosjektrengskapet. GULL-partner eller nærstående sin eventuelle egeninnsats ved slike tiltak kan ikke trekkes fra som kostnader uten nærmere avtale. All mulig verdiskapning slike tiltak skaper skal andelsvis tilfalle Anode på samme måte som gevinst ved fradeling. Det samme gjelder rene markedsmessige svingninger – Anode skal også ha andelsvis del i gevinst fra dette i prosjektperioden.

Når fradeling er godkjent og tilhørende oppmålingsforretning er ferdigstilt, slik at fradelt tomt har fått eget nytt gårds- og bruksnummer, skal GULL-partner selge og realisere alle eiendommene senest innen 2 år. Hvis ikke prosjektet er realisert innen 2 år kan Anode kreve at prosjektet realiseres gjennom å innhente takster for å avgjøre verdien på eiendommene. Hvis ikke annet er avtalt mellom Anode og GULL-partner skal det innhentes inn to uavhengige takster for alle eiendommene, og eiendommens verdi fastsettes som et gjennomsnitt fra disse takstene. Anode og GULL-partner bestiller en slik takst hver, men kostnaden for begge skal dekkes av GULL-partner og trekkes fra i prosjektrengskapet som en kostnad. Det kan også i prosjektrengskapet trekkes fra et beløp på NOK 50.000 per usolgte eiendom for fremtidige salgskostnader.

Hvis søknad om deling ikke blir godkjent skal GULL-partner selv ha 100% av all mulig gevinst ved realisering av eiendommen.

## 6. Søknad om fradeling

GULL-partner er forpliktet til å benytte Anode til å søke om deling av eiendommen. Fastpris for dette arbeidet er NOK 50.000,- inkl. mva. og vil bli fakturert fra Anode Consult AS til GULL-partner. Arbeidet med delesøknad er altså ikke inkludert i årsgebyr eller i suksesshonorar, men faktureres som en konsulenttjeneste.

GULL-partner vil kun bli fakturert fastpris for delesøknaden dersom søknaden blir godkjent hos kommunen, enten i første omgang eller i neste omgang gjennom klageprosess mot kommunen/Statsforvalter. Når endelig vedtak om godkjent fradeling er gjort vil Anode Consult AS sende faktura til GULL-partner.

I fastprisen er alle kostnader knyttet til utarbeidelse av delesøknaden inkludert, med unntak av eventuelle behov for eksterne spesialrapporter fra konsulenter innenfor spesielle fagområder, som for eksempel støykonsulenter, geoteknisk konsulent, VA-konsulent, arborist e.l.

Anode skal inkludert i fastprisen følge opp en eventuell klageprosess og skrive nødvendige utfyllende brev i en klagesak. Eventuelt ønske om ytterligere juridisk bistand fra advokat i forbindelse med en klageprosess er ikke inkludert i fastprisen.

Tilhørende avgifter fra kommunen for behandling av søknaden og eventuell oppmåling av eiendom er ikke inkludert. Kostnaden med kommunale gebyrer vil bli fakturert direkte fra kommunen og til GULL-partner/hjemmelshaver.

## **7. Ved avslag på delesøknad**

Dersom GULL-partner kjøper en eiendom gjennom tips fra Anode Partner GULL, og opplever at eiendommen allikevel ikke lar seg fradele, plikter Anode til følgende:

- Tilbakebetale årsavgift for inneværende år.
- Kostnad for søknad om fradeling vil ikke bli fakturert, og oppdraget utføres kostnadsfritt.
- Anode skal hjelpe GULL-partner med å få så mye ut av eiendommen som mulig, for å se på alternative måter for verdiskapning. Rent konkret forplikter Anode til å gjennomføre to videokonsultasjoner på inntil 90 minutter hver, for å se nærmere på dette sammen med GULL-partner.
- GULL-partner skal få et gavekort på NOK 10.000,- hos Anode Academy AS som kan brukes til kjøp av hvilket som helst produkt fra Anode i fremtiden.

For at avslaget skal være endelig må GULL-partner klage et eventuelt avslag fra kommunen inn til Statsforvalter. Det er først når Statsforvalter har opprettholdt kommunens vedtak om avslag at avslaget regnes som endelig og Anodes plikter slår inn.

Anodes forpliktelse ved avslag gjelder kun for GULL-partners to første prosjekter i en 12-måneders periode (betalt årsgebyr). Hvis GULL-partner har to vellykkede prosjekter, vil eventuelle avslag i ytterligere prosjekter ikke forplikte Anode til å følge punktene beskrevet ovenfor.

## **8. GULL-partners plikter og begrensninger vedrørende tips og analyser av eiendommer**

GULL-partner kan ikke under noen omstendighet velge å kjøpe en eiendom som har blitt formidlet gjennom Anode Partner GULL, og samtidig velge å ikke si fra til Anode om dette for å unngå å betale suksesshonorar i henhold til denne avtalen. GULL-partner kan heller ikke videreformidle tips om eiendommer til andre, eller få andre til å gjennomføre kjøp på vegne av seg selv, for på denne måten skjule sin egen direkte eller indirekte interesse i prosjektet. GULL-partner aksepterer at et slikt brudd på avtalen vil kunne bli rettslig forfulgt, og at en forventet erstatning til Anode for et slikt brudd vil beløpe seg på et sted fra minimum NOK 400 000 og maksimum NOK 800 000 avhengig av prosjektets

omfang og forventede lønnsomhet, i tillegg til å dekke saksomkostninger. Deltagelse i Partner-programmet vil da også bli umiddelbart avsluttet uten at GULL-partner har krav på refusjon.

Selv om GULL-partner skulle komme over en eiendom på egenhånd først, før den blir formidlet gjennom Anode Partner programmet, forplikter GULL-partner seg allikevel til å betale suksesshonorar i henhold til denne avtalen. Dette gjelder så lenge eiendommen ble kjøpt (budaksept) etter at eiendommen ble formidlet gjennom Anode Partner.

Hvis GULL-partner ikke sier fra om sin interesse i eiendommen vil det også kunne føre til at man havner i budkrig mot andre partnere, og dermed mulig betale mer for en eiendom enn nødvendig.

Anode vil overvåke alle eiendommer som blir formidlet gjennom programmet, for å fange opp at dette ikke skal skje.

### **9. Rett til å avslutte avtalen**

Anode har rett til når som helst avslutte dette avtaleforholdet uansett grunn, og skal i et slikt tilfelle refundere årsgebyret som GULL-partner har betalt, avskrevet i forhold til hvor mange hele måneder av ett år som er påløpt. GULL-partner har ikke rett til å avslutte avtalen, og har ved påmelding bundet seg til ett år så fremt ikke Anode velger å avslutte avtalen før tiden.