

RETTIGHETSDOKUMENT
MELLOM AKSJONÆRENE I
DALSKILEN BRYGGE AS
Org. nr. 994 517 074

Mellom aksjonærene i Dalskilen Brygge AS er det inngått avtale om aksjonærenes bruk av selskapets eiendom, gnr. 19, bnr 39 i Tjøme kommune. Avtalen omfatter også organisering og finansiering av selskapets oppgaver, grensedragning mellom aksjonærenes og selskapets ansvarsområder m.v.

Del I
Generelle bestemmelser

1. Selskapets aksjonærer har avtalt at selskapets eiendom skal stilles til disposisjon for selskapets aksjonærer.
2. Selskapets eiendom er seksjonert i 29 eierseksjoner, hvorav bryggeanlegget og felles vaktbod utgjør seksjon 1 og 28 sjøboder utgjør seksjon 2 til 29. Det er avtalt mellom selskapets aksjonærer at
 - a. bryggeanlegget med felles vaktbod (15 kvm) (seksjon 1) og parkeringsanlegg (ca 55 p-plasser) på selskapets eiendom kun skal brukes av selskapets A-aksjonærer og
 - b. øvrige sjøboder (28 stk a 3,3 kvm) (seksjon 2-29) på selskapets eiendom kun skal brukes av selskapets B-aksjonærer.
3. Opptak av lån i selskapet krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.
4. Selskapet skal forestå og bekoste all drift og alt vedlikehold av selskapets eiendom med bygninger og anlegg. Videre skal selskapet administrere, koordinere og tilrettelegge for aksjonærenes avtalte bruk av eiendommen. Blant annet skal selskapet
 - a. sørge for at aksjonærenes bruksretter til båtplass og sjøbod tinglyses og at tidligere aksjonærers bruksretter slettes fra grunnboken.
 - b. sørge for at eiendommen med bygninger og anlegg holdes godt ved like, bl.a. slik at
 - i. sjøbodene og parkeringsplassene kan nyttes året rundt
 - ii. båtplassene kan benyttes i sesongen, normalt fra 15. april til 1. oktober hvert år.
 - c. ha rett til å utstede ordensregler og regler for bruk av selskapets eiendom, samt håndheve reglene og bestemmelsene i rettighetsdokumentet.
 - d. sørge for at selskapets eiendom med brygger, bygninger og anlegg er forsikret.
 - e. besørge levering av strøm på selskapets eiendom, samt sørge for at strømkostnadene avregnes mellom aksjonærene.
 - f. representere aksjonærene i felles anliggender vedrørende selskapet eller selskapets eiendom.
5. Selskapet skal sørge for ordnet regnskapsføring og innkreving av kostnadsdekning fra selskapets aksjonærer.
 - a. Selskapets utgifter som kan knyttes direkte til A-aksjene med bryggeanlegg, felles vaktbod og parkeringsplasser skal fordeles likt mellom selskapets A-aksjer.
 - b. Selskapets utgifter som kan knyttes direkte til B-aksjene med sjøboder skal fordeles likt mellom selskapets B-aksjer.
 - c. Selskapets øvrige utgifter skal fordeles likt mellom alle selskapets aksjer.
 - d. Selskapet skal vedta årsbudsjett med estimat for fordelingen av selskapets utgifter mellom A- og B-aksjene.
6. Alle aksjonærer er forpliktet til å dekke sin del av selskapets utgifter forskuddsvis.
 - a. Aksjonærenes ordinære betalingsforpliktelser fastsettes av generalforsamlingen med basis i selskapets vedtatte årsbudsjett, herunder utgiftsfordelingen mellom aksjeklassene. Innenfor hver av aksjeklassene skal utgiftene fordeles likt.
 - b. Aksjonærenes forskuddsbetalinger skal innkreves kvartalsvis av selskapet.
 - c. Oppstår det uenighet om utgiftsdekningen eller fordelingen av utgiftene mellom aksjeklassene eller mellom aksjonærene skal selskapets generalforsamling avgjøre uenigheten med bindende virkning. Rådgivende uttalelse fra selskapets revisor skal

innhentes og fremlegges for aksjonærene forut for generalforsamlingen. En aksjeeier eller et styremedlem kan reise søksmål med påstand om at en beslutning av generalforsamlingen er ugyldig, jfr. aksjeloven § 5-22.

7. Aksjonærene forplikter seg gjensidig til å respektere selskapets vedtekter, rettighetsdokument og eventuelle ordensregler og lovlig fattede vedtak, herunder sanksjonsbestemmelser ved mislighold.
- Den enkelte aksjonær er erstatningsansvarlig ovenfor selskapet for skade påført selskapets eiendom og for annet tap som følge av aksjonærens mislighold av selskapets vedtekter, rettighetsdokument, ordensregler eller andre vedtak.
 - Den enkelte aksjonær er ansvarlig for orden og ryddighet på eiendommen, herunder særskilt på egen båtplass og eventuelle sjøbod. Selskapet har rett til å pålegge en aksjonær å fjerne eiendeler fra eiendommen, herunder fra aksjonærens båtplass og sjøboder, dersom selskapet har saklig grunn for pålegget. Dersom aksjonæren ikke etterkommer selskapets pålegg, innen en rimelig tidsfrist fastsatt av selskapet, har selskapet rett til å fjerne eiendelene for aksjonærens regning.
 - Den enkelte aksjonær er erstatningsansvarlig ovenfor medaksjonærene for skade påført medaksjonærenes eiendom, båtplass og sjøbod. Selskapet kan ikke holdes ansvarlig for aksjonærenes skadeforvoldelse.
 - Den enkelte aksjonær er ansvarlig for selskapets ekstrautgifter ved den enkelte aksjonærs
 - aksjeoverdragelse,
 - flytting eller endring av bruksretter, herunder tinglyskostnader
 - flytting, oppstyking eller annen forandring av båtplassfordelingen
 - forlengelse eller forkortelse av utriggere og fortøyningsbommer.

Del II A-aksjer og bryggeplass

8. Selskapets 2 400 A-aksjer skal ha eksklusiv rett til å bruke selskapets bryggeanlegg, totalt 240 bryggemeter, samt vaktmesterbod og parkeringsanlegg.
- Bryggeanlegget skal bruksdeles slik at hver A-aksje gir aksjonæren rett til eksklusivt å bruke 0,1m brutto bryggeplass. Hver A-aksje skal knyttes til en bestemt del av bryggen, plantegning som viser delingen er vedlagt nærværende rettighetsdokument.
 - Den enkelte A-aksjonær må minst eie 25 A-aksjer. Minste tillatte båtplass er 2,5m brutto bredde.
 - Brutto bredde for den enkelte båtplass måles fra senter på fortøyningsbommen til senter på den gangbare uttriggeren. Det skal tillates avvik mellom den avtalemessige bredden og den faktiske bredden for hver båtplass med opptil 2% fra den avtalte bredde. Avvik innenfor denne normen plikter aksjonæren å godta uten noen form for kompensasjon.
 - Det er selskapets ansvar å holde orden på bruksdelingen. Bruksdelingen kan endres dersom de berørte A-aksjonærer er enige om endringen og selskapet samtykker.
 - Aksjonærer som eier 50 A-aksjer eller flere kan fritt velge om den tilknyttede bruksretten skal knyttes til en eller flere båtplasser, jfr. dog pkt 6b om minimumsbredden.
 - Kostnader som følge av endringer nevnt i punkt d) og e) skal i sin helhet belastes aksjonæren. Selskapet har rett til å kreve utgiftene forskuddsbetalt.
 - Hver båtplass skal ha egen (intern) strømmåler for avlesning av strømforbruk. Selskapet fakturerer aksjonæren for strømkostnadene basert på avlesningen.
 - Vaktmesterbod og parkeringsanlegg er felles for selskapets A-aksjonærer.
 - A-aksjonærene har rett til ett parkeringsbevis til bruk på selskapets parkeringsanlegg pr. båtplass. Hvert parkeringsbevis gir rett til å parkere en personbil i parkeringsanlegget. Parkeringsbeviset må ligge synlig i bilens frontrute.

Del III B-aksjer og sjøboder

9. Selskapets 840 B-aksjer skal ha eksklusiv rett til å bruke selskapets 28 sjøboder.
- Sjøbodene skal bruksdeles slik at B-aksjene fordeles i 28 grupper a 30 aksjer. Hver B-aksjegruppe med 30 B-aksjer gir rett til eksklusivt å bruke en bestemt sjøbod, plantegning som viser delingen er vedlagt nærværende rettighetsdokument.
 - Det er selskapets ansvar å holde orden på bruksdelingen. Bruksdelingen kan endres dersom de berørte B-aksjonærer er enige om endringen og selskapet samtykker.

- c. Aksjer i klasse B kan ikke eies eller erverves uten at aksjonæren samtidig er eller blir eier av minst 25 A-aksjer.

Del IV Avsluttende bestemmelser

- 10.** Dette rettighetsdokument er fastsatt av selskapets aksjonærer forut for salg av selskapets aksjer i forbindelse med etablering av bryggeanlegg, sjøboder og parkering m.v.
- Rettighetsdokumentet skal være bindende for alle selskapets aksjonærer fra og med tidspunktet for brukstillatelse for arbeidene.
- 11.** Rettighetsdokumentet kan bare avvikles dersom alle selskapets aksjonærer enstemmig vedtar det. Enstemmighet blant alle selskapets aksjonærer er også nødvendig for endring av rettighetsdokumentets punkt 1, 2, 3, 8 a og b og 9 a.
- Rettighetsdokumentets øvrige bestemmelser kan endres med tilslutning fra 2/3 av aksjonærene.
- 12.** Ved overdragelse av aksjer er kjøperen forpliktet til å tre inn i aksjeselgerens forpliktelser etter rettighetsdokumentet. Slik tiltredelse er et vilkår for ervervet.

* * * * *

15. mars 2010
Aksjonærene i Dalskilen Brygge AS