

KONSORTIALAVTAL

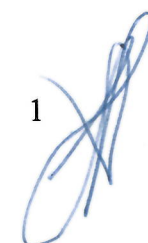
mellan

NACKA KOMMUN

och

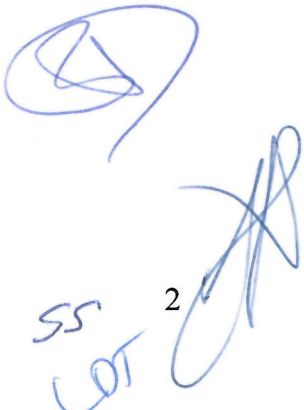
**IGELBÄCKEN NR 533 AKTIEBOLAG under firmaändring till
MARINBERGET AB**



SS 2015 1 

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>Punkt</u>	<u>Sid</u>
1. Parter	3
2. Bakgrund och syfte	3
3. Förutsättningar för samarbetet	3 - 6
4. Förvärv av aktier, m.m.	6
5. Marinberget ABs aktieförvärv	6 - 7
6. Säkerhet	7
7. Bolagsordning	8
8. Styrelse	8
9. Arbetsformer	8
10. Lekmannarevisor	8
11. Enighet vid vissa beslut	8 - 9
12. Överlåtelse av aktier i Bolaget	9 - 10
13. Pantsättning och förvaring av aktier	10
14. Förtida upphörande av samarbete	10
15. Avtalstid	11
16. Meddelanden	11
17. Ändringar, tillägg	11
18. Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag	11
19. Innehållsförteckning, rubriker	11
20. Partiell ogiltighet	11 -12
21. Tvister	12


SS
LOT 2

KONSORTIALAVTAL

1. Parter

- 1.1. Nacka kommun, 212000-0167, 131 81 NACKA, nedan kallat Kommunen.
- 1.2. Igelbäcken nr 533 Aktiebolag under firmaändring till Marinberget AB, 556845-5157, nedan kallat Marinberget, c/o Fastighets AB Vinberget, Box 265, 133 02 SALTSJÖBADEN.
- 1.3. Kommunen och Marinberget kallas nedan gemensamt Delägarna.

2. Bakgrund och syfte

2.1. Delägarna avser att i ett gemensamt ägt aktiebolag, nedan kallat Bolaget, bedriva hamn- och varvsverksamhet inom Fisksätra Marina. Bolaget ska också genom uthyrning av lokaler främja att musei- och forskningsverksamhet, restaurang och vandrarhem kan bedrivas i området.

Bolaget ska utveckla Fisksätra Marina i syfte att skapa förutsättningar för att göra marinan till en portal för det marina Nacka med ett stort flöde av båtar som ger underlag för ett brett serviceutbud. I syfte att uppnå detta ska Bolaget genomföra de investeringar som framgår av bilaga 1, med undantag av den i investeringsplanen angivna piren och plattformen som ska utföras av Kommunen.

Verksamheten i Bolaget ska förstärka intentionerna med projektet Två Museer i Fisksätra – numera namnändrat till HAMN.

2.2. Detta avtals syfte är att reglera Delägarnas samarbete såsom ägare av aktierna i Bolaget.

3. Förutsättningar för samarbetet

3.1. Bolagets verksamhet ska bedrivas inom det område som på bifogade skiss, bilaga 2, markerats med röd begränsningslinje. Området är beläget inom Kommunens fastigheter Erstavik 26:1, 26:248 och 26:608 samt Skogsö 2:24. Avsikten är att en ny fastighet ska bildas vars area ska motsvara det markerade området. Delägarna är dock införstådda med att denna preliminära area kan komma att öka eller minska i mindre omfattning i samband med fastighetsbildningsförrättningen. Det åligger Kommunen att snarast ansöka om fastighetsbildning.

3.2. Kommunen ska, sedan fastighetsbildningen enligt punkt 3.1. ovan vunnit laga kraft, upplåta den nya fastigheten med tomträtt till Bolaget. Verksamheten inom fastigheten ska rymmas inom bestämmelserna för gällande detaljplaner. Den årliga tomträttsavgälden ska i tomträttsavtal bestämmas till sexhundrafemtio tusen (650.000) kronor. Avgälden kan rabatteras beroende på utbyggnadstakt av brygganläggning. Rabatten för 2011 är tvåhundratusen (200.000) kronor på helårsbasis (beloppet för rabatten bestäms proportionerligt beroende på tillträdesdag) och för 2012 etthundratusen (100.000) kronor. Om

kapaciteten i brygganläggningen skulle bli mindre än avsett efter planändring ska tomträttsavgälden minskas i motsvarande mån. Kommunen garanterar att den nya fastigheten inte kommer att vara belånad vid upplåtelsen av tomträtt och att samtliga pantbrev överlämnas till Bolaget vid upplåtelsen.

3.3. Den utveckling av området som framgår av investeringsplanen, bilaga 1, förutsätter en ny detaljplan. Bolaget ska ingå ett detaljplaneavtal med miljö- och stadsbyggnadsnämnden avseende arbetet. Bolaget ska i enlighet med avtalet bekosta det utredningsarbete som krävs för att ta fram ett underlag för ny detaljplan.

Det följer av tomträttslagstiftningen att om byggnadsrätten utökas genom en planändring så krävs en ny överenskommelse mellan Kommunen som fastighetsägare och Bolaget som tomträttshavare för att anpassa avtalet till de nya byggnadsbestämmelserna. Delägarna förbinder sig att se till att en sådan överenskommelse träffas mellan Kommunen och Bolaget, varvid tomträttsavgälden även fortsättningsvis ska bestämmas till sexhundrafemtio tusen (650.000) kronor. Överenskommelsen ska gälla från månadskiftet efter kommunfullmäktiges beslut om planändring.

3.4. En miljöutredning har visat att giftiga ämnen finns i mark och under byggnader inom det område som på bifogade skiss, bilaga 2, markerats med röd begränsningslinje. Orsaken till detta är den tidigare användningen av marinan. Kommunen åtar sig att genomföra och bekosta erforderliga saneringsåtgärder inom området. Saneringsåtgärderna ska göras i samband med rivningen/nedmonteringen av den gamla varvsbyggnaden, dvs. innan påbörjandet av sprängningsarbeten inom området. Sanering av markföroreningar i huvudbyggnaden ska dock göras sommaren 2011.

3.5. Kommunen ska ansöka om strandskyddsdispens för att möjliggöra för Bolaget att genomföra den utbyggnad som krävs för genomförandet av de åtgärder/investeringar som framgår av bilaga 1. Om strandskyddsdispens inte beviljas ska avtalet vara förfallet.

3.6. Kommunen ska ansöka om erforderlig dispens från villkoren för Skogsö naturreservat för att möjliggöra placering av flytbryggor i vattenområde inom reservatet.

3.7. Kommunen ska före den 1 maj 2012 ha anordnat en pir och en plattform för angöring av turbåtar, t.ex. Strömman kanals båtar, inför museets invigning den 25 maj 2012. Äganderätten till piren och plattformen ska övergå till Bolaget när dessa anordningar är färdigbyggda. Plattformens/pirens preliminära läge framgår av bifogade kartblad, bilaga 3. Kommunen ska senast den 1 juni 2011 ge Marinberget besked om pirens slutliga placering. Piren ska efter färdigställandet underhållas av Bolaget, varvid säkerhetsfrågor och vinterväghunderhåll särskilt ska prioriteras. Vinterväghållning behöver dock inte ske under tid då piren inte används för båttrafik. Delägarna ska vara eniga om utformning och konstruktion av piren.

3.8. Kommunen ska utan vederlag till Bolaget överlåta befintliga bryggor och de inventarier som finns förtecknade i bilaga 4.

3.9. Bolaget ska anordna en strandpromenad för allmänheten med den sträckning som framgår av bilaga 5. Den del av strandpromenaden som rödmarkerats i bilaga 5 ska vara färdigställd den 1 maj 2012 inför museets invigning den 25 maj 2012. Strandpromenaden ska vid fastighetsgränserna anslutas till Kommunens strandpromenader/gångstigar. I väster ska den nya strandpromenaden anslutas till den trappa som leder upp till befintlig väg och terrass på

plan 4 i huvudbyggnaden. Bolaget ska säkerställa att allmänheten kan röra sig inom området och genom området både från Fisksätra samhälle och från Skogsö naturreservat. Styrelsen för Bolaget ska vara enig om konstruktion och utförande av strandpromenad och gångvägar. Utförandet av strandpromenaden framgår av bilaga 6. Bolaget ska ansvara för och bekosta drift och underhåll inklusive vintervägunderhåll av gångvägarna till museet, dvs. väg från pir till hiss och trappa. Strandpromenaden vinterunderhålls inte.

3.10. Befintligt bad på Fisksätra Holme skall vara kvar enligt nuvarande utformning. Bolaget ansvarar för att störningar enligt miljöbalken pga. varvsverksamhet inte uppstår. Eventuella åtgärder för att skydda badet ska utföras, bekostas, bibehållas och underhållas av Bolaget.

3.11. Bolaget ska till Kommunen upplåta lokaler för museiverksamhet omfattande plan 4 och 5 samt mindre delar av plan 1 och 3 i huvudbyggnaden. Hyrestiden ska vara 15 år med möjlighet till förlängning. I övrigt ska villkoren bestämmas i separat hyresavtal.

3.12. Kommunen ger Bolaget rätt att använda den gamla varvsbyggnad som finns inom området för sin verksamhet. Om Bolaget väljer att inte använda varvsbyggnaden har Nacka kommun rätt att ta tillvara byggnadens stomme för eventuellt uppförande på annan plats. I sådant fall ska Nacka kommun svara för samtliga kostnader avseende demonteringen.

3.13. Bolaget ska samverka med hyresgäster och andra intressenter inom området i fråga om planering och genomförande av olika aktiviteter, marknadsföring m.m. Museum, hotell/vandrarhem och restaurang kommer att marknadsföras under varumärket "HAMN". Bolaget ska ha möjlighet att hänvisa till att i marinan finns verksamheter som utövas under varumärket "HAMN". Hur Bolaget får använda varumärket ska regleras separat i samarbetet mellan intressenterna. Skyltningen inom området ska regleras i hyresavtalet avseende museiverksamheten.

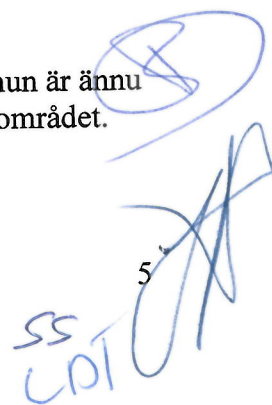
3.14. Det är för Delägarna viktigt att samarbetet i Bolaget präglas av god etik och en strävan efter att ge Bolaget ett gott anseende. För Kommunen har detta även stor betydelse pga. varumärket HAMN och den renomméskapande verksamheten runt detta varumärke och museiprojektet. Det är mot denna bakgrund viktigt att även praktiska åtgärder i Bolaget görs på ett sätt så att varumärket inte skadas. Hänsyn måste tas till platsen för verksamheten så att denna hålls i ett tilltalande skick, hålls städad och att olägenheter vid byggnation i görligaste mån minimeras.

3.15. Vinterförvaring av båtar inom området ska i första hand ske i hallar eller inomhus i huvudbyggnaden. Båtar som placeras ute ska stå på ett ordnat sätt och ge ett städat intryck. Mindre båtar ska företrädesvis placeras i s.k. rack. Båtar ska aldrig placeras på området som ligger mellan piren och entrén.

3.16. Det är för Kommunen av stor vikt att gestaltningen av området är genomtänkt. Den nya hallen på nedre plan ska byggas i trä, strandpromenaden ska vara inbjudande och trevlig. Belysning av området skall vara tillräcklig. I övrigt kommer utformning att ske i enlighet med den nya detaljplanen och därpå följande bygglovsprövning.

3.17. Operatör till den restaurang som ligger på plan 4 och förhys av Nacka kommun är ännu inte utsedd. Det är viktigt för Delägarna att konceptet för restaurangen stöder hela området. Dagens lunch ska finnas för normalt lunchpris.

SS
LDT
5



3.18. Nacka kommun skall verka för att så många parkeringsplatser som möjligt finns i närheten av marinan.

3.19. Kommunen avser att inleda förhandlingar om att få arrendera mark i Östervik, som kan upplåtas bl.a. för båtförvaring. Delägarna ska verka för att Bolaget ges möjlighet att arrendera industrimark i området av Kommunen.

4. Förvärv av aktier, m.m.

4.1. Delägarna ska förvärva samtliga aktier i ett aktiebolag med ett aktiekapital om två miljoner (2.000.000) kronor fördelat på två miljoner (2.000.000) aktier med ett kvotvärde om en (1) krona vardera.

Kommunen ska härvid förvärva en miljon (1.000.000) aktier och Marinberget en miljon (1.000.000) aktier.

Kommunen ska erlägga teckningslikvid för sina aktier genom apportegendom i form av byggnaderna på fastigheterna Erstavik 26:248 och Erstavik 26:608 till ett värde om arton miljoner (18.000.000) kronor.

Marinberget ska betala sina aktier i pengar genom insättning av ett belopp om arton miljoner (18.000.000) kronor på Bolagets konto.

Kontant- och apportemission ska göras samtidigt.

4.2. Bolaget ska utfärda två aktiebrev om en miljon (1.000.000) aktier vardera.

4.3 Teckningslikviden skall bokföras med två miljoner (2.000.000) kronor som aktiekapital och med trettiofyra miljoner (34.000.000) kronor som överkursfond.

5. Marinbergets aktieförvärv

5.1. Snarast efter den tidpunkt då den nya detaljplanen – jämför punkt 3.3. ovan – vunnit laga kraft skall Marinberget förvärva samtliga av Kommunen ägda aktier i Bolaget med undantag av en aktie, som även fortsättningsvis ska ägas av Kommunen. Förvärvet av aktierna är således både en rätt och skyldighet för Marinberget. Kommunen ska även efter aktieöverlåtelsen, dvs. som ägare till endast en aktie, ha rätt till hembud om Marinberget därefter säljer aktier i Bolaget. Denna förutsättning ska framgå av aktieöverlåtelseavtalet mellan Marinberget och Kommunen och ska även finnas med i det nya konsortialavtal som ska gälla efter aktieöverlåtelsen. Delägarna förbinder sig således att skriva in dels i aktieöverlåtelseavtalet, dels i ett nytt konsortialavtal att Kommunen även som ägare till endast en aktie ska ha rätt till hembud på samma villkor som framgår av punkt 12 nedan i detta avtal.

5.2. Marinberget ska som vederlag vid den ovan beskrivna aktieöverlåtelsen betala Kommunen en köpeskilling uppgående till arton miljoner (18.000.000) kronor samt ett tillägg motsvarande en uppräknings av beloppet med hänsyn till den förändring som ägt rum i fråga om konsumentprisindex (KPI) - totalindex med 1980 som basår. Utgångspunkten ska vara KPI för april månad 2011 och jämförelse ska göras med senast kända KPI vid den tidpunkt då

köpeskillingen ska betalas. Skulle senast kända indextal vid betalningen av köpeskillingen ha stigit i förhållande till indextalet för mars 2011, ska tillägget således motsvara den procentuella förändring som skett mellan indextalen multiplicerad med arton miljoner (18.000.000). Den totala köpeskillingen får dock inte understiga arton miljoner (18.000.000) kronor.

6. Säkerhet

6.1. Det är för Kommunens del av avgörande betydelse för samarbetet i Bolaget att de åtgärder som finns förtecknade i investeringsplanen, bilaga 1, genomförs. För att garantera detta har nedan angivna säkerheter ställts.

6.2. Av det belopp som Marinberget erlägger som betalning för sina aktier enligt punkt 4.1. ovan ska ett belopp om tretton miljoner niohundra tusen (13.900.000) kronor avskiljas och sättas in på ett spärrat konto.

Beloppet ska användas för att säkerställa

a) att följande åtgärder utförts senast den 1 maj 2012

- utbyggnad av den del av strandpromenaden som rödmarkerats i bilaga 5
- rivning alternativt upprustning av de båda villorna i området
- installation av värmepump i huvudbyggnad
- 300 båtplatser

b) att hall 1 i investeringsplanen bilaga 1 färdigställts senast den 1 januari 2013.

Uttag från kontot får endast ske om en enig styrelse för Bolaget dessförinnan beslutat att godkänna belopp och användning avseende begärt uttag, varvid den tidsmässiga prioriteringsordningen för åtgärder ovan ska följas.

6.3. Marinberget förbinder sig att till Kommun utge ett vite om sjuhundrafemtiotusen (750.000) kronor om inte ytterligare 300 båtplatser – utöver de som anges ovan under punkt 6.2. – har färdigställts senast den 1 januari 2015 under förutsättning av att det finns efterfråga på platser till normala marknadsvillkor.

Om delar av utbyggnaden av båtplatser har utförts i tid ska ett eventuellt vite sätta ned i motsvarande mån.

Vite ska inte utgå om orsaken till förseningen är hänförlig till Kommunen eller till myndighetskrav eller vid force majeure.

Till säkerhet för vitet ska Marinberget vid detta avtals ingående överlämna en bankgaranti avseende ett belopp om sjuhundrafemtiotusen (750.000) kronor till Kommunen. Bankgarantin ska minska årligen i takt med utbyggnaden.

Parterna förbinder sig att göra ovan angivna vitesbestämmelse till avtalsinnehåll i det nya tomträttsavtal/tilläggsavtal som ska ingås med anledning av den nya detaljplanen till den del vite då fortfarande är aktuellt.

SS
LDI

7

7. Bolagsordning

7.1. Bolaget ska ha den bolagsordning som framgår av bilaga 7.

8. Styrelse

8.1. Bolaget ska ha lägst tre och högst sju ledamöter med lika många personliga suppleanter. Vid avtalets ikraftträdande ska styrelsen bestå av fem ledamöter med fem personliga suppleanter. Av dessa ska Marinberget nominera tre ledamöter med tre personliga suppleanter, varav en ledamot ska utses till styrelseordförande. Övriga ledamöter och suppleanter ska nomineras av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Delägarna förbinder sig att på bolagsstämma i Bolaget rösta för val av de nominerade kandidaterna.

8.2. Delägarna ska se till att styrelsens ledamöter har kunskap och erfarenhet anpassad till Bolagets verksamhet.

9. Arbetsformer

9.1. Bolagets styrelse ska anta en arbetsordning för sitt eget arbete.

9.2. Bolagets styrelse ska utse en verkställande direktör och fastställa en skriftlig instruktion för den verkställande direktören.

9.3. Bolagets styrelse ska meddela skriftliga instruktioner för när och hur sådana uppgifter som behövs för styrelsens bedömning av Bolagets ekonomiska situation ska samlas in och rapporteras till styrelsen.

10. Lekmannarevisor

10.1. För samma mandatperiod som enligt bolagsordningen gäller för Bolagets revisor äger Nacka kommunfullmäktige rätt att utse en lekmannarevisor med suppleant för granskning av Bolagets verksamhet.

11. Enighet vid vissa beslut

11.1. Enligt aktiebolagslagen (2005:559) gäller som huvudregel att styrelsens och bolagsstämmans beslut ska utgöras av den mening som mer än hälften av de närvarande röstar för och att ordföranden har utslagsröst vid lika röstetal.

Enighet mellan samtliga röstande ska alltid eftersträvas. För giltigt beslut i följande frågor ska – oavsett vad aktiebolagslagen eller bolagsordningen stadgar – enighet alltid föreligga mellan de röstande.

a) Beslut som innebär avvikelser från investeringsplanen i bilaga 1 eller de förutsättningar som finns uppräknade i punkt 3 ovan.

- b) Ändring av bolagsordningen.
- c) Ändring av kapitalstruktur, såsom ökning eller nedsättning av aktiekapitalet, beslut om villkorade eller ovillkorade aktieägartillskott samt utgivning av konvertibla skuldebrev, skuldebrev förenade med optionsrätt vid nyteckning, vinstandelsbevis eller andra aktierelaterade värdepapper.
- d) Upptagande av lån.
- e) Uttag från det spärrade konto som finns beskrivet ovan under punkt 6.2.
- f) Vinstutdelning.
- g) Beslut om att Bolaget ska träda i likvidation i annat fall än då så ska ske enligt lag eller detta avtal.
- h) Bildande, förvärv, försäljning eller nedläggning av dotterbolag.
- i) Avtal eller förändring av avtal med någon av Delägarna eller bolag som ingår i samma koncern som Delägare eller någon som är närstående till Delägare, om det avviker från sedvanliga förvaltningsåtgärder.
- j) Val av revisor och revisorssuppleant.

11.2. Förekommer till behandling på styrelsesammanträde eller bolagsstämma sådan fråga som enligt ovan fordrar enighet mellan Delägarna och kan inte enighet uppnås ska frågan avföras från dagordningen och tas upp på nytt vid senare styrelsesammanträde eller bolagsstämma.

12. Överlåtelse av aktier i Bolaget

12.1. Har en aktie övergått från en Delägare till en annan Delägare i Bolaget eller till en utomstående har övriga Delägare rätt att lösa aktien. Den nye ägaren av aktien ska genast skriftligen anmäla övergången till Bolagets styrelse. Den nye ägaren ska därvid visa på vilket sätt äganderätten till aktien har erhållits.

12.2. Utan hinder av vad som ovan föreskrivits får Delägare överlåta aktie till sådant bolag som enligt 1 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:559) ingår i samma koncern som Delägaren. Överlåtelse enligt denna punkt ska av överlåtaren genast skriftligen anmälas till Bolagets styrelse.

12.3. Lösningrätten ska kunna utnyttjas även för ett mindre antal aktier än erbjudandet omfattar.

12.4. När anmälan om en akties övergång har gjorts ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningberättigad. Styrelsen ska uppmana de lösningberättigade att skriftligen framställa lösningsanspråk hos Bolaget senast inom två månader räknat från anmälan hos styrelsen om övergången.

12.5. Anmäler sig fler än en lösningsberättigad ska samtliga aktier så långt det är möjligt fördelas mellan de lösningsberättigade i förhållande till deras tidigare innehav av aktier i Bolaget. Återstående aktier fördelas genom lottning av Bolagets styrelse eller, om någon lösningsberättigad begär det, av notarius publicus.

12.6. Lösenbeloppet för överlåten aktie ska bestämmas till aktiernas verkliga värde. Normalt sett antas detta belopp motsvara köpeskillingen i presenterat avtal. Kan enighet om lösenbeloppet inte träffas inom en månad från hembudet, ska lösenbeloppet bestämmas av en nämnd bestående av tre revisorer. Säljare och Köpare tillsätter var sin auktoriserade revisor och en tredje utses av Föreningen Auktoriserade Revisorer. Lösenbeloppet ska betalas inom en månad från den tidpunkt då lösenbeloppet blev bestämt.

12.7. Har inte inom föreskriven tid någon lösningsberättigad framställt lösningsanspråk eller har lösenbeloppet inte erlagts inom föreskriven tid, ska den som gjort hembudet föras in i aktieboken som ägare av aktien.

12.8. Delägare, som överlåter sina aktier, ska se till att den som förvärvar aktierna till alla delar övertar den överlåtande Delägarens rättigheter och skyldigheter genom att skriftligen biträda detta avtal.

12.9. Talan i en fråga om hembud måste väckas inom två månader från den dag då lösningsanspråket framställdes hos Bolaget.

13. Pantsättning och förvaring av aktier

13.1. Till säkerhet för sina åtaganden enligt detta avtal pantförskriver härmed var och en av Delägarna gentemot övriga samtliga sina nuvarande och tillkommande aktier i Bolaget. Samtliga aktiebrev ska överlätna in blanco deponeras hos Nordea, Arenavägen 33, 121 28 STOCKHOLM – GLOBEN. Nordea ska få instruktion om att lämna ut aktie om Delägarna är ense om detta eller om sådan skyldighet föreligger enligt lagakraftvunnen dom eller beslut av allmän domstol.

14. Förtida upphörande av samarbete

14.1. Skulle Delägare göra sig skyldig till väsentligt brott mot detta avtal eller på annat sätt allvarligt äventyra Bolagets anseende eller ekonomiska bestånd, är Delägaren skyldig att på begäran av övriga parter utträda ur avtalet. Detsamma gäller om Delägare allvarligt äventyrar varumärket HAMNs anseende. Utträde ska ske till utgången av den kalendermånad under vilken uteslutningen meddelats Delägaren. Delägaren är därvid skyldig att genast erbjuda övriga Delägare att förvärva Delägarens aktier i Bolaget. Vid förvärv enligt denna punkt ska förfaras på samma sätt som angetts ovan i punkt 12, dock med det undantaget att priset för aktie ska utgöras av 75 % av beloppet enligt punkt 12.6.

Utträde ska dock inte ske om Delägare genom rättelse omgående återställer den skada som uppstått genom ovan beskrivna agerande.

15. Avtalstid

15.1. Detta avtal träder i kraft i och med undertecknandet och gäller tilldess ny detaljplan för området vunnit laga kraft och parterna ingått aktieöverlåtelseavtal och nytt konsortialavtal i enlighet med vad som föreskrivits ovan under punkt 5.1.

16. Meddelanden

16.1. Uppsägning eller andra meddelanden enligt detta avtal sak göras genom rekommenderat brev till adressatens senast till Bolaget uppgivna adress och skall anses ha kommit fram vid den tidpunkt ett sådant brev normalt bör komma fram.

17. Ändringar, tillägg

17.1. Ändringar eller tillägg till detta avtal ska för att vara gällande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Delägarna.

17.2. Detta avtal innefattar alla mellan parterna träffade avtal med avseende på Delägarnas samarbete i Bolaget.

17.3. I händelse bestämmelse i annan överenskommelse i vilken Delägarna är parter skulle strida mot bestämmelsen i detta avtal ska bestämmelsen i detta avtal ha företräde.

18. Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag

18.1. Delägarnas samarbete enligt detta avtal kan medföra att bestämmelserna i lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag, nedan Handelsbolagslagen, blir tillämpliga.

18.2. Handelsbolagslagens bestämmelser ska endast tillämpas om de är tvingande eller om bestämmelserna i detta avtal eller syftet med detta avtal inte står i strid med Handelsbolagslagens bestämmelser.

19. Innehållsförteckning, rubriker

19.1. Innehållsförteckningen och rubrikerna i detta avtal är införda endast i redaktionellt syfte och ska inte utgöra underlag för tillämpningen eller tolkningen av detta avtal.

20. Partiell ogiltighet

20.1. Om någon bestämmelse i detta avtal skulle vara ogiltig på grund av lag eller annan författning eller på grund av domstols eller myndighets bindande dom eller beslut, ska övriga bestämmelser i avtalet fortsätta att gälla.

20.2. Om avtalet i något avseende skulle anses stå i strid med villkoren för Tillväxtverkets beslut om stöd ur den Europiska regionala utvecklingsfonden till projektet HAMN ska berörd

bestämmelse ändras. I sådant fall ska övriga bestämmelser i avtalet fortsätta att gälla och NN AB hållas skadeslöst för kostnader nedlagda efter kommunfullmäktiges godkännande av detta avtal.

21. Tvister

21.1. Tvister beträffande uppkomsten, tillämpningen eller tolkningen av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

.....

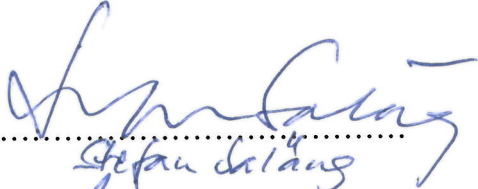

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

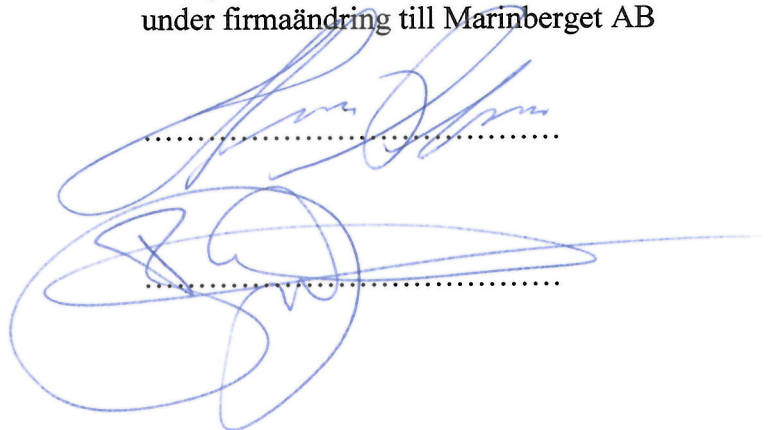
Nacka den 2011-06-30

Nacka den 2011-03-24

För Nacka kommun

För Igelbäcken nr 533 Aktiebolag
under firmaändring till Marinberget AB


.....
Stefan Seläng

.....
LENA DAHLSTEDT


.....

Bilagor

1. Investeringsplan
2. Skiss över området
3. Kartblad utvisande plattformens/pirens preliminära läge
4. Förteckning över inventarier
5. Strandpromenadens sträckning
6. Strandpromenadens utförande
7. Bolagsordning

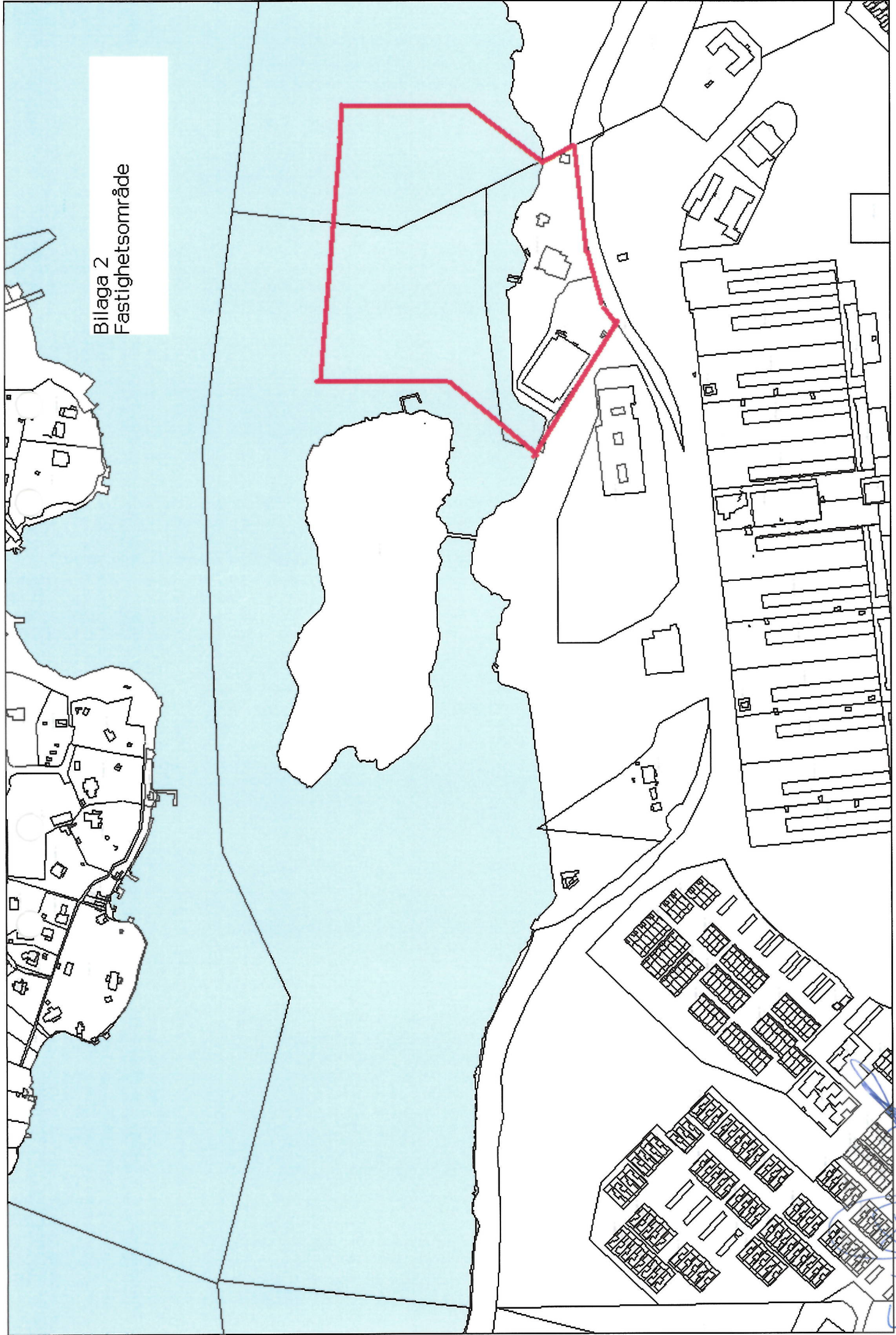
2011-03-11

Investeringsplan

FMC	ÅR	2011				2012				2013				2014				2015			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
AKTIVITET	Kvartal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Planprogram		[Red bar]				[Red bar]				[Red bar]				[Red bar]				[Red bar]			
Detailplan		[Red bar]				[Red bar]				[Red bar]				[Red bar]				[Red bar]			
Invigning Museum																					
Allmän uppsnygning																					
Strandpromenad																					
Pir, Plattform (museiprojektet)																					
Bryggor																					
Belysning																					
Rivning/renovering gamla byggnader																					
Båtförvaringshallar																					
Energisystem Huvudbyggnad																					
Renovering Huvudbyggnad																					
Hyresgäst Anpassning plan 3																					
Hyresgäst Anpassning plan 1,2																					
Hiss fasad (museiprojektet)																					
Bevakning																					
Parkering																					
Miljöåtgärder																					

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "SS" and "LDT".

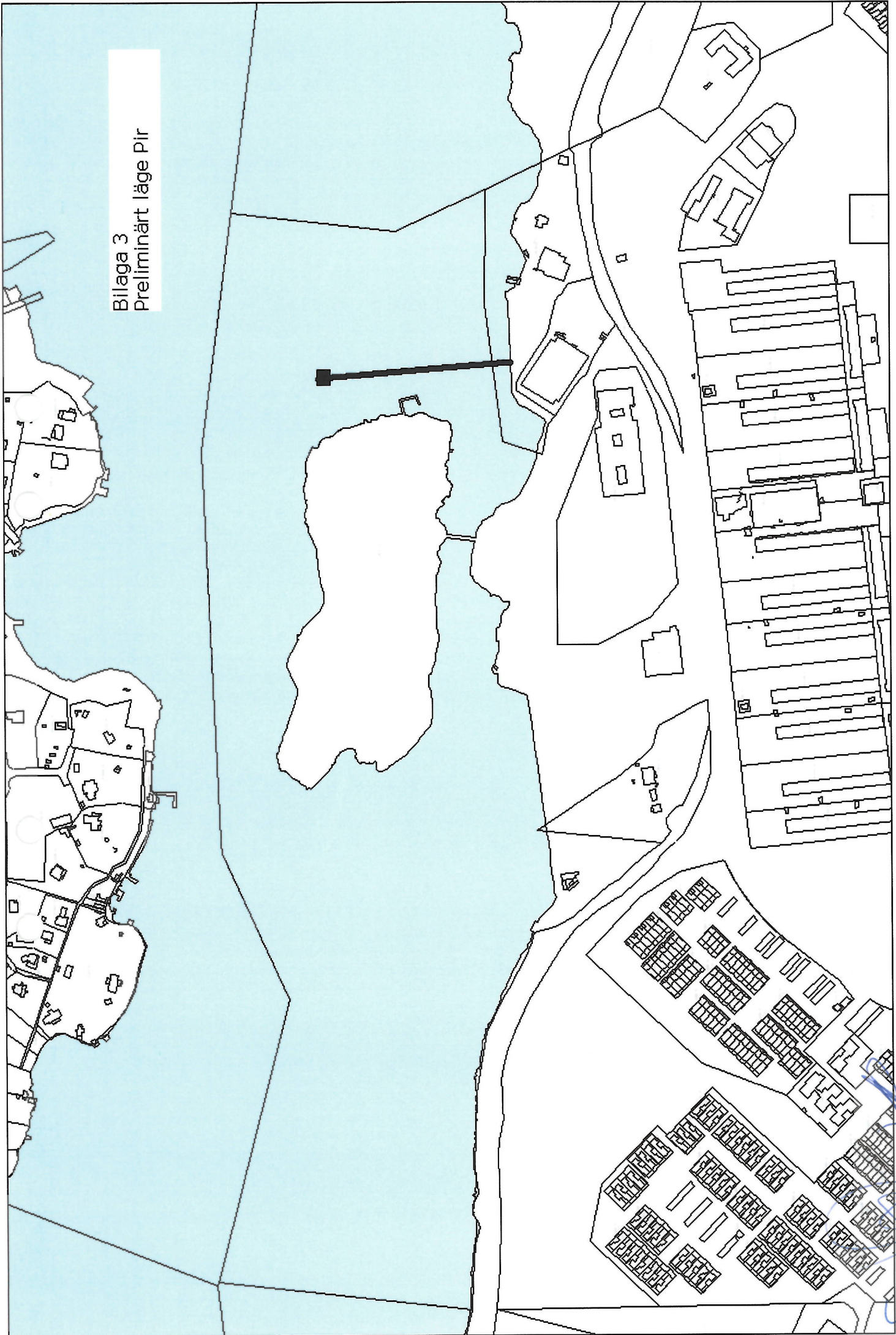
Bilaga 2
Fastighetsområde



55

LOT

Bilaga 3
Preliminärt läge Pir



55

105

Fisksätra Marina

Inventarieförteckning tillgångar vid konkurs. Tillgångarna används och finns i marinan.

125 st akterbockar av Tyresötyp.

15 st vaggor av Tyresötyp.

40 st stötter Sea Quiptyp.

125 st stävstöttor av skilda slag.

Diverse handverktyg förvarade i förråd.

1 st plåtcontainer.

1 st lastbil Renault Kangoo reg nr TYU531.

1 st traktor Volvo BM 640 plus därtill hörande redskap.

1 st hydraulisk båtvagn.

1 st kranbil American 5450.

SS
LOT

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized, cursive scribble. To its right are the initials 'SS' and 'LOT' written in a simple, blocky font.

Bilaga 5

Strandpromenad, etapp 1

Strandpromenad, etapp 2

Etapp 1

Etapp 2

SJM

26:606

20.8

26:608

9

5

8.0

10

12.7

15.4

18.1

20.8

23.5

26.2

28.9

31.6

34.3

37.0

(serv)

01094274

01094274

01094274

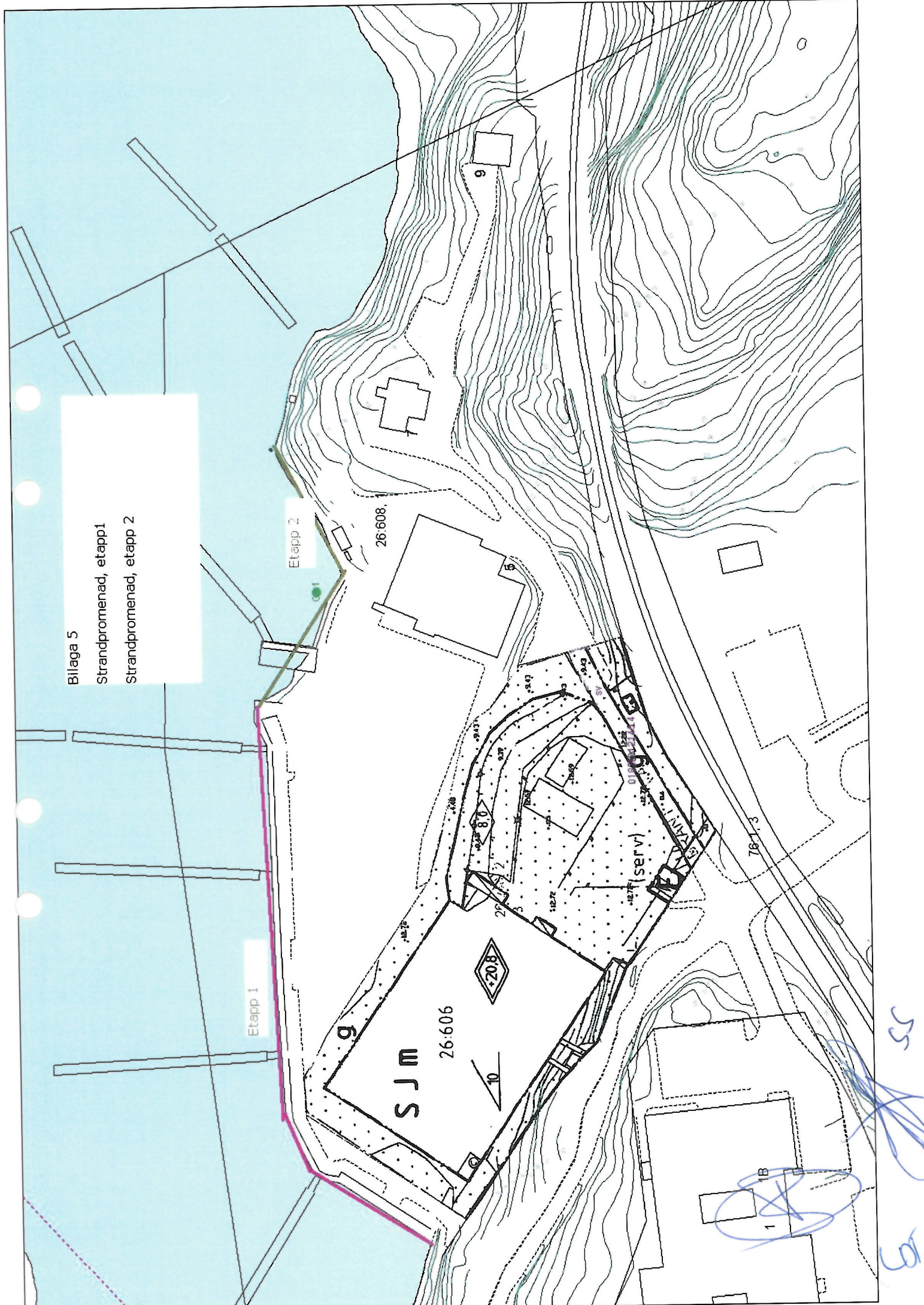
01094274

76:13

1B

1

55
53



Bilaga 6 Strandpromenad inom marinan

Bredd minst 2 meter

Last: gångtrafik

Belysning

Parkbänkar placeras längs promenaden



LOT

SS

BOLAGSORDNING

BILAGA 7

1. Firma

Aktiebolagets firma är

2. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Nacka kommun.

3. Verksamhet

Aktiebolagets verksamhet ska vara att bedriva hamn- och varvsverksamhet inom Fisksätra Marina i Nacka kommun och därmed förenlig verksamhet. Aktiebolaget ska också genom uthyrning av lokaler främja att musei- och forskningsverksamhet, restaurang och hotell/vandrarhem kan bedrivas inom området.

4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst två miljoner (2.000.000) kronor och högst åtta miljoner (8.000.000) kronor.

5. Antalet aktier

I aktiebolaget ska finnas lägst två miljoner (2.000.000) aktier och högst åtta miljoner (8.000.000) aktier.

6. Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lika många personliga suppleanter. Styrelseledamöterna och styrelsesuppleanterna väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

7. Revisor

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utser bolagsstämman en revisor med suppleant. Revisorns och revisorssuppleantens uppdrag gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

8. Lekmanna revisor

För samma mandatperiod som enligt bolagsordningen gäller för aktiebolagets revisor äger Nacka kommunfullmäktige rätt att utse en lekmannarevisor med suppleant.

9. Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev med posten till aktieägarna tidigast sex och senast två veckor före bolagsstämman.

10. Ärenden på årsstämman

På årsstämman ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid bolagsstämman (årsstämman).
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande om bolagsstämman (årsstämman) blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

SS
LOT



7. Beslut om följande.

- a) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
- b) Dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
- c) Ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

8. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna.

9. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas.

10. Val till styrelsen och i förekommande fall av revisorer.

11. Annat ärende, som skall tas upp på bolagsstämman (årsstämman) enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

11. Räkenskapsår

Aktiebolagets räkenskapsår ska vara kalenderår (1 januari – 31 december).

12. Hembud

Hembudsskyldighet

Har en aktie övergått från en aktieägare till en person som inte är aktieägare i bolaget har övriga aktieägare rätt att lösa aktien. Den nye ägaren av aktien ska genast skriftligen anmäla övergången till aktiebolagets styrelse. Den nye ägaren ska därvid visa på vilket sätt äganderätten till aktien har erhållits.

Utan hinder av vad som ovan föreskrivits får aktieägare överlåta aktie till sådant bolag som enligt 1 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:559) ingår i samma koncern som aktieägaren. Överlåtelse enligt denna punkt ska av överlåtaren genast skriftligen anmälas till aktiebolagets styrelse.

Lösningrätten ska kunna utnyttjas även för ett mindre antal aktier än erbjudandet omfattar.

När anmälan om en akties övergång har gjorts ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad. Styrelsen ska uppmana de lösningsberättigade att skriftligen framställa lösningsanspråk hos aktiebolaget senast inom två månader räknat från anmälan hos styrelsen om övergången.

Företräde mellan flera lösningsberättigade

Anmäler sig fler än en lösningsberättigad ska samtliga aktier så långt det är möjligt fördelas mellan de lösningsberättigade i förhållande till deras tidigare innehav av aktier i aktiebolaget. Återstående aktier fördelas genom lottning av aktiebolagets styrelse eller, om någon lösningsberättigad begär det, av notarius publicus.

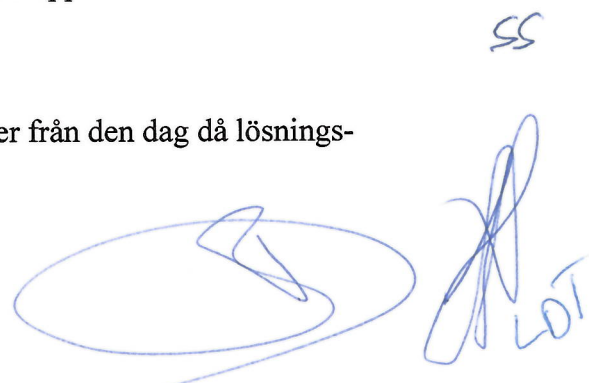
Lösenbelopp och betalning

Lösenbeloppet för överlåten aktie ska bestämmas till aktiernas verkliga värde. Normalt sett antas detta belopp motsvara köpeskillingen i presenterat avtal. Kan enighet om lösenbeloppet inte träffas inom en månad från hembudet, ska lösenbeloppet bestämmas av en nämnd bestående av tre revisorer. Säljare och köpare tillsätter var sin auktoriserade revisor och en tredje utses av Föreningen Auktoriserade Revisorer. Lösenbeloppet ska betalas inom en månad från den tidpunkt då lösenbeloppet blev bestämt.

Tvist

Talan i en fråga om hembud måste väckas inom två månader från den dag då lösningsanspråket framställdes hos aktiebolaget.

SS



LOT