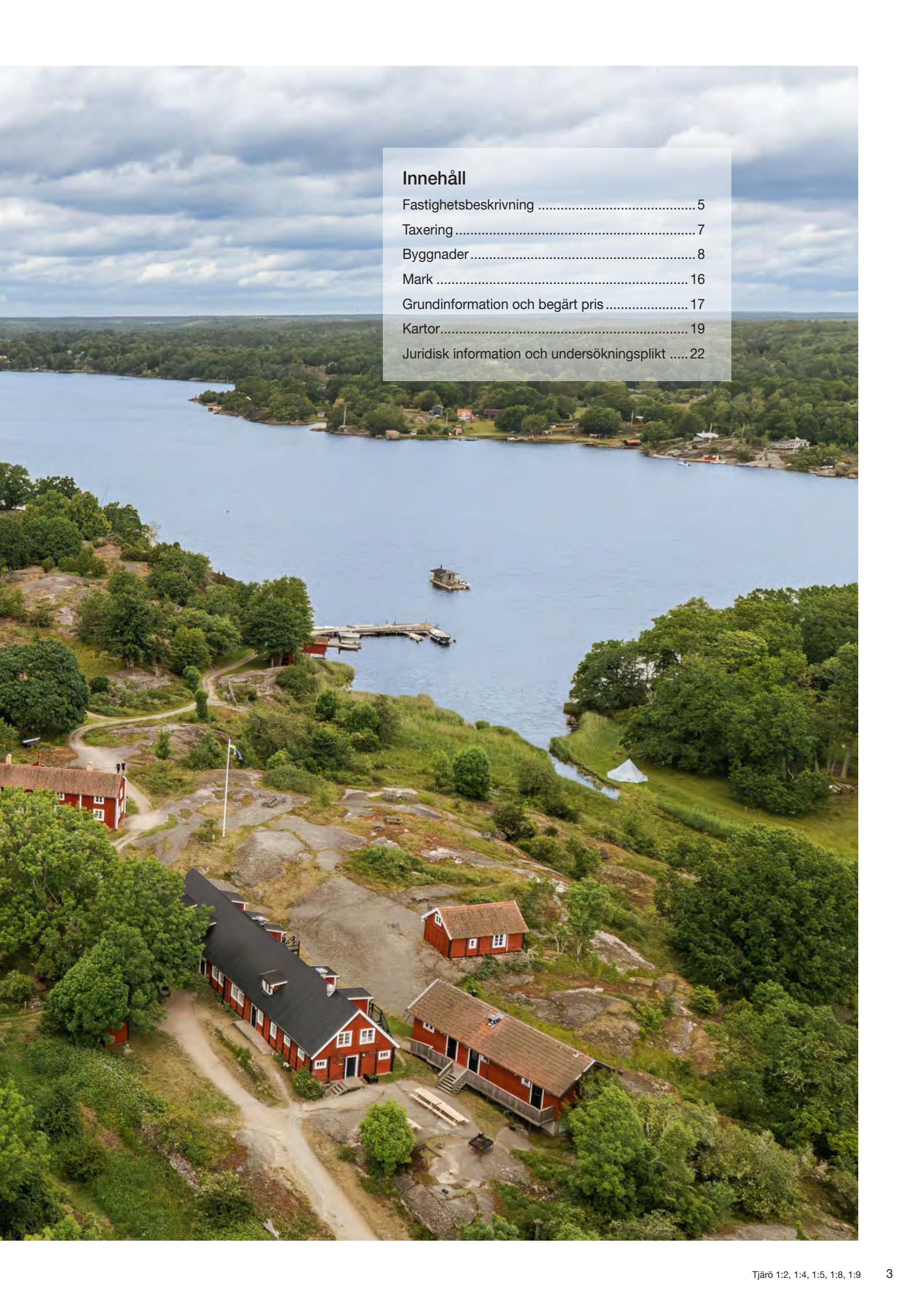




Tjärö

Karlshamn





Innehåll

Fastighetsbeskrivning	5
Taxering	7
Byggnader	8
Mark	16
Grundinformation och begärt pris	17
Kartor.....	19
Juridisk information och undersökningsplikt	22



Foto: Malin Landgren, Hufoto



Tjärö

Tjärö - en skärgårdsidyll i hjärtat av Blekinge

Långt från vardagens brus, omgiven av glittrande hav, varma klippor och orörd natur, ligger Tjärö – en av Blekinges mest eftertraktade destinationer. Här erbjuds en unik kombination av avkoppling, naturupplevelser och äventyr som skapar en perfekt miljö för både lugna semesterdagar och aktiva upptäcktsfärder.

Ön som omfattar ca 80 ha präglas av ett brutet landskap med betade ängar, ädellövskog och karga klippor med hänförande utsikt över den omgivande skärgården. Från morgonens första solstrålar över havet till kvällens gyllene solnedgångar skapas en atmosfär som är både rogivande och inspirerande.

Från att färjan lämnar Järnavik erbjuder Tjärö sina gäster något utöver det vanliga – där exklusiva naturupplevelser möter 1700- och 1800-tals hus och genuin skärgårdscharm. Här finns möjligheten att njuta av förstklassiga måltider, utforska vandringsleder och öns många badvikar i en av Sveriges vackraste skärgårdsmiljöer.

Denna välbesökta destination omfattar ett 15-tal byggnader inrymmande restaurang för 100 gäster, kafé, konferenslokal för 120 personer samt 45 sovrum med ca 120 bäddar. Trädäck med servering för ca 300 gäster.

Möjligt för bolag att förvärva.

Tjärö med omkringliggande öar är pärlan i Blekinge skärgård som lockar besökare tillbaka, år efter år. Välkommen!



ANN KNUTSSON
VD, reg. mäklare,
agronom, civilek.
+46 703-01 62 47
ann@skanegardar.se



FELIX LINDSTRÖM
Skogsmästare,
Reg. mäklare
+46 720-80 28 27
felix@skanegardar.se

Tjärö

- Karlshamn Tjärö 1:2, 1:4, 1:5 samt 1:8 och 1:9
- 76 ha mark
- 15-tal byggnader med restaurang, kafé, konferenslokal samt 45 sovrum
- Begärt pris 37 000 000 kr eller högstbjudande
- Bolagsaffär



Fastighet och bolag

Tjärö Fastigheter AB, 559032-8786, med fastigheterna Karlshamn Tjärö 1:2, 1:4, 1:5 samt 1:8 och 1:9 i Blekinge län.

Taxering

Taxeringsenhet: 110 - lantbruksenhet obebyggd

Taxeringsvärde

Skog med restriktion	262 000:-
Betesmark	281 000:-
Övrig mark	-
Summa	543 000:-

Taxeringsenhet: 322 - hyresenhet, hotell eller restaurangbyggnad

Taxeringsvärde

Hyresmark, 11 500 kvm	463 000:-
Hyresbyggnader lokaler	1 740 000:-
Summa	2 203 000:-

Areal	enl. taxering
Betesmark	10 ha
Skog med restriktion	30 ha
Övrig mark	36 ha
Summa	76 ha

Tjärö 1:2	4,5539 ha
Tjärö 1:4	8,7592 ha
Tjärö 1:5	10,7724 ha
Tjärö 1:8	23,0812 ha
Tjärö 1:9	28,9680 ha





Byggnader

Restaurangen och kafé

Tjärös nya restaurang och kafé ligger precis intill vattnet vid viken Maren med utsikt över gästbryggan och hamnen för Järnaviksfärjan och skärgårdsbåtarna från Karlshamn.

Restaurangen och kaféet uppfördes 2016 och fick samma år Karlshamns kommuns Stadsbyggnadspris för sin arkitektur och det är lätt att förstå då den är oerhört vacker, inte minst på håll utifrån vattnet. En lyckad detalj är att trädäcket som binder ihop restaurangen och kaféet avslutas mot vattnet med en trappa.

Restaurangbyggnaden omfattar ca 285 kvm med fullutrustat kök, servering, matsal och toaletter. På utvändigt servering finns möjlighet att betjäna ca 300 gäster.

Restaurangens ovanvåning används idag för personal och material men kan inredas och då erbjuda en fantastisk utsikt över skärgården.

Kafébyggnaden omfattar ca 72 kvm med reception samt ett välutrustat kafé.



Potatiskällaren - kontorsyta

I anslutning till hamnen finns den gamla potatiskällaren som på senare tid renoverats och numera inrymmer förråd samt kontor för de anställda på Tjärö.

Hönshuset – boende

Mindre hus som är uppförd i skiftesverk under tak av tegel. Inrymmande ett sovrum med fyra bäddar. I byggnaden saknas tillgång till vatten och avlopp.

Servicehus

Byggnadsyta om ca 105 kvm, uppförd i en träkonstruktion under tak av tegel. Inrymmande omklädningsrum med duschar, bastu och toaletter för både kvinnor och män som renoverades 2020.

Ladugården – boende i självhushåll

Byggnad från 1922 som flyttats till Tjärö från fastlandet. Byggnadsyta om ca 230 kvm, uppförd i en träkonstruktion under tak av plåt.

Efter renovering och förnyelse 1994 omfattar idag byggnaden ett självhushållskök, konferens/festlokal, toaletter samt verkstad. På övre plan finns 8 rum med 2–4 bäddar i varje rum.

Anderssons – boende

Byggnad från 1832, uppförd i en träkonstruktion under tak av tegel. Byggnadsyta om ca 120 kvm inrymmande fyra sovrum, allrum samt två badrum på nedre plan samt fyra sovrum med tillhörande toaletter på övre plan.

Källarhuset – boende

Mindre 1800-tals byggnad i en träkonstruktion på stengrund under tak av tegel. Inrymmande tre sovrum med gemensam toalett.

Tolvan – vandrarhem

Förmodligen Tjärös äldsta hus med sitt ursprung från 1700-talet men flyttat till Tjärö omkring 1940-talet från Karlshamn. Uppfört i en träkonstruktion under tak av tegel. Byggnadsyta om ca 85 kvm i två plan, inrymmande ett flertal flerbäddsrum med gemensamma toaletter, samt ett dubbelrum som har egen wc/dusch.

Ingemans – personalboende

Detta är det enda huset som finns kvar i Tjärö by från 1700-talet och fått sitt namn från tidigare skeppare. Uppfört i två plan med en byggnadsyta om ca 90 kvm. Rest i en träkonstruktion under tak av tegel. Inrymmande personalboende.



Vedboden – personalboende

Mindre byggnad i en träkonstruktion på stengrund under tak av tegel. Inrymmande ett sovrum. I byggnaden saknas tillgång till vatten och avlopp.

Allemans – hotellet

Även Allemans är ursprungligen en byggnad från fastlandet och kommen till Tjärö i slutet av 1940-talet. Uppfört i en träkonstruktion i två plan under tak av tegel. Byggnadsyta om ca 280 kvm. Totalrenoverat 2018 och är idag inrymmande 11 hotellrum på bottenplan. Övre plan inrymmer personalboende.

Margaretas lada – festlokal

Lada från Torhamn, troligen från 1800-talet, som flyttades till Tjärö 1991. Uppförd i en träkonstruktion med ek och fur under tak av tegel. Byggnadsyta om ca 130 kvm. Används för fest, dans och aktiviteter.

Invid Margaretas lada finns en scen under tak samt ett servicehus med toaletter för både kvinnor och män.

Hannas ladugård – familjeboende

Troligen uppförd i början av 1800-talet i en träkonstruktion under tak av tegel. Byggnadsyta om ca 60 kvm. Inrymmande två separata rum (fem respektive fyra bäddar) med varsitt badrum. Renoverat 2022.

Hannas stuga – boende

Byggnadsyta om ca 40 kvm, uppförd i en träkonstruktion under tak av tegel. Inrymmande ett sovrum, mindre kök och badrum. Kan användas för både personal som gäster. Under 1940-/50-talet var Dag Hammarskjöld en återkommande gäst på Tjärö och som ofta bodde i Hanna eller Andricks stuga.

Anricks stuga – boende

Uppförd på Tjärö 1947 men har sitt ursprung från Eriksberg och 1700-talet. Rest i en träkonstruktion under tak av tegel. Byggnadsyta om ca 40 kvm. Inrymmande hall, allrum samt förråd på bottenplan. På övre plan finns fem bäddar. Byggnaden har endast framdraget vatten och avlopp, ej inkopplat.

Konferensbyggnad

Konferenshuset omfattar en nybyggnation från 2011 om ca 320 kvm. Uppfört i en träkonstruktion under tak av tegel och samma stil som övriga byggnader på ön. Konferenshuset inrymmer en stor lokal som kan delas i tre separata rum med skjutväggar. Lokalen är godkänd för 150 personer. Inrymmer även förråd, toaletter och pentry.

Annies/Olsagården – boende

Byggnadsyta om ca 120 kvm, uppfört 1993 i en träkonstruktion under tak av tegel. Inrymmande 8 rum med separat dusch och toalett samt sällskapsutrymme.



Övrigt

På ön finns även flera mindre sjöbodar, Anricks sjöbod från 1800-talet samt Lehallsbodarna vid Lehallsbryggan som uppfördes 1994. Vid Lehallsbryggan finns även en bastuflotte för öns gäster. Bastuflotten som tidigare var Karlshamns kallbadhus renoverades 2025 och har nya flytpontoner av flytelelement.

Brandlarn finns i alla byggnader.













Mark

Ängs- och betesmarker

Total areal enligt Länsstyrelsen om ca 22 ha varav ca 20 ha är betesmark med särskilda värden. På ön finns ytterligare ca 6 ha betesmark men som inte är stödberättigad.

Skogsmark

Skogsmark enligt Metrias karttjänst om ca 36 ha.

Naturresevat och Natura 2000-område

Hela Tjärö med omkringliggande öar och vatten är del av Tjärö Naturresevat som totalt omfattar 306 ha varav 84 ha land och 202 ha vatten. Tjärö ingår även i Natura 2000-området för Tjärö-Bockön-Eriksberg som omfattar totalt 1013 ha som har syfte att prioritera bevarandevärdet för häckande arter såsom fisktärna, silvertärna och törnskata. Det finns också en bevarandeplan för Tjärö kopplat till biologisk mångfald och i huvudsak kopplat till öns naturbetesmarker, klippskär samt rev- och sandbankar. Även flera mindre holmar och skär utanför Tjärö är skyddande som fågelskyddsområden för att värna häckande sjöfåglar.



Fiske

I vattnen runt ön råder fritt handredskapsfiske, vilket innebär att inget fiskekort krävs. Här finns goda möjligheter att fånga havsöring, gädda och abborre.

Jakt

Fastigheten erbjuder jaktmöjligheter på framförallt rådjur med inslag av vildsvin. Jakt på sjöfågel är endast tillåten i havsbandet.

Solceller

På fastigheten finns en solcellanläggning på mark om 160 kW från 2022.

Vatten/avlopp

Kommunalt vatten och avlopp.

Uppvärmning

Restaurangen; Luft-/luftvärmepump. Caféet; Luft-/luftvärmepump. Allemans; vattenburet via elpanna. Resterande byggnader värms upp genom direktverkande el-element som kan fjärrstyras.

Fiber

Fiber finns anslutet i alla hus.

Anställda

I bolaget finns inga anställda.

Bef. pantbrev

17 602 000:- gäller Karlshamn Tjärö 1:2, 1:4-5, 1:8-9

Samfälligheter och gemensamhetsanläggning

Karlshamn Tjärö FS:1 (fiske)

Karlshamn Tjärö GA:1 (vatten- och avloppsledning)

Rättigheter och belastningar

Inga rättigheter eller belastningar finns registrerade.

Planer och bestämmelser

Naturresevat Tjärö, 1082-P97/15

Natura 2000-område, Tjärö-Bockön-Eriksberg, 1082-P2023/10

Natura 2000-område Tjärö, 1082-P2023/11

Fornlämning i form av stensättning.

Försäljning

Informationen i denna beskrivning är baserad på ägarnas uppgifter samt annat tillgängligt material. Ägaren och/eller Skånegårdar förbehåller sig rätten att ändra beskrivningen i den mån det anses erforderligt utan särskilt meddelande. Säljaren har fri prövningsrätt. Köpekontraktet kommer att innefattas av en friskrivningsklausul.

Försäljningen kommer att läggas upp som en bolagsaffär. Bud ska läggas på fastigheten och de yttre inventariernas underliggande värden varefter värdet på aktierna framräknas.

Läge

Tjärö är beläget i Karlshamns kommun i Blekinge län med ca 20 km till tätorterna Karlshamn respektive Ronneby.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Visning

Endast enskilda visningar efter överenskommelse med Skånegårdar.

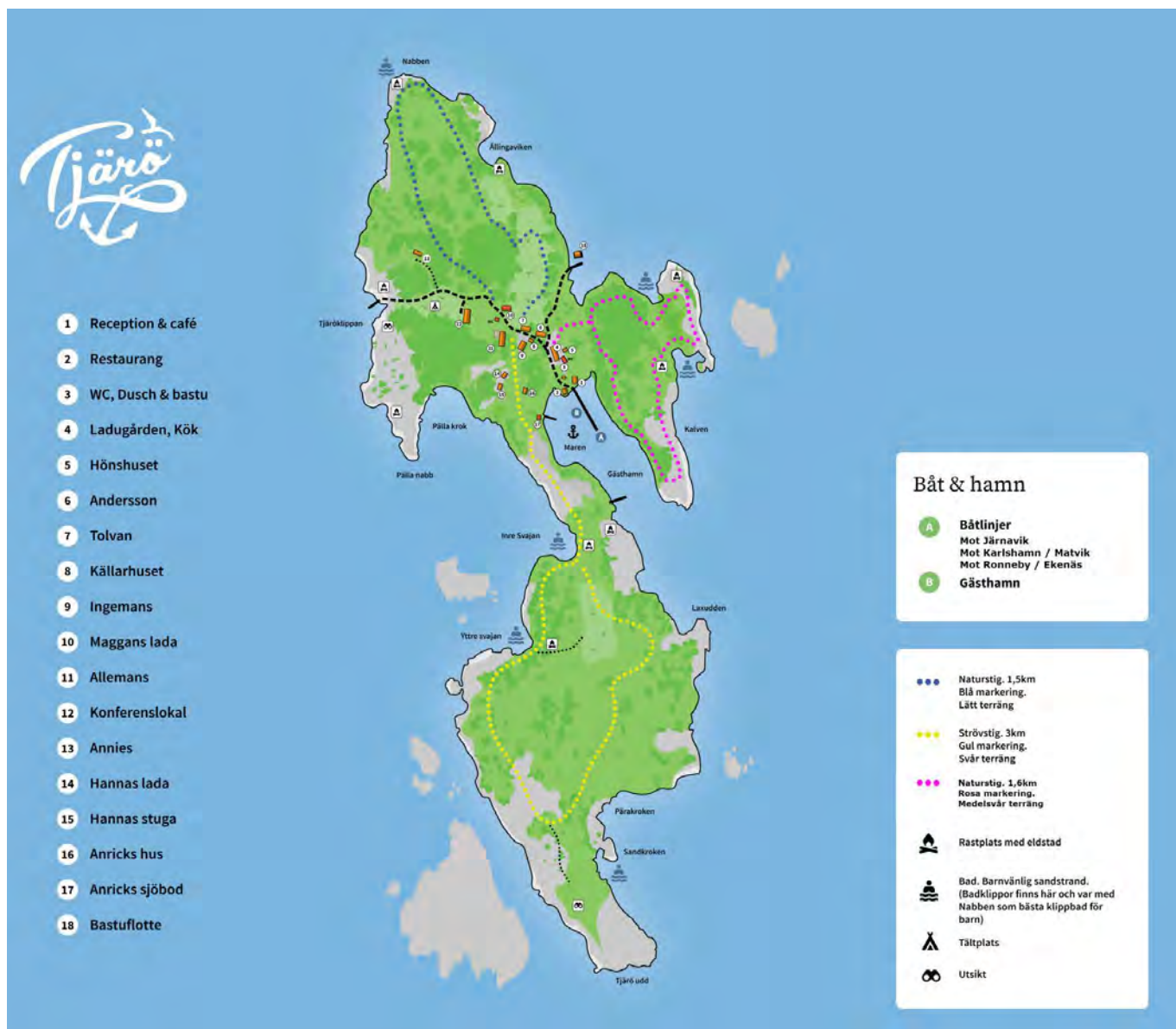
Beg. pris

Begärt pris för fastigheten är 37 Mkr eller högstbudande. Intressenter ombeds lämna bud avseende fastigheten.

Försäljningen kan ske antingen genom ett direkt köp av fastigheten, varvid förvärv av juridisk person är möjligt, eller genom en aktieöverlåtelse. Vid en aktieöverlåtelse ska köpeskillingen för aktierna motsvara marknadsvärdet av bolagets samtliga tillgångar (såsom fastighet, båt, inventarier m.m.) med avdrag för bolagets befintliga skulder.









6223384

Skala 1:10000 (1 cm i kartan motsvarar 100 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



Tjärö 1:2, 1:4, 1:5, 1:8, 1:9

Juridisk information och undersökningsplikt

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med pga fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas

köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva under-

söka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att

rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar med mera varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, det vill säga innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Budgivning

En förteckning över anbudsgivarna och samtliga lämnade bud kommer överlämnas till köparen. Säljaren förbehåller sig Fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under försäljningens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Kontraktsskrivning

När säljare och tilltänkt köpare kommit överens om köpeskillning och andra villkor för köpet, krävs att ett köpekontrakt upprättas och undertecknas av båda parter för att köpet ska bli bindande. I samband med att köpet blir bindande erlägger köparen normalt en handpenning om 10 procent av köpeskillingen till säkerhet för att köparen ska fullfölja köpet.

Din gårdsmäklare – gårdar, slott, lant- och skogsbruk

Lund (Huvudkontor)

Bredgatan 25, 222 21 Lund
046-19 04 40

Kristianstad

Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad
044-253 16 35

Jönköping

Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping
036-30 76 80

Uddevalla

Museigatan 2, 451 50 Uddevalla
0522-190 41

Falkenberg

Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg
0346-21 62 00





Huvudkontor Lund Bredgatan 25, 222 21 Lund, 046-19 04 40.
Kristianstad Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad, 044-253 16 35.
Jönköping Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping. 036-30 76 80.
Uddevalla Museigatan 2, 451 50 Uddevalla, 0522-190 41.
Falkenberg Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg, 0346-21 62 00.



skanegardar.se