

## Utlåtande över **STATUSBESIKTNING**

---

Mörbylånga Herkules 5 & 6  
Västerlånggatan 4, 386 50 Mörbylånga



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

### Innehåll

STATUSBESIKTNING .....	3
1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR .....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. REKOMMENDATIONER .....	17
4. ÖVRIGA KOMMENTARER.....	18
BILAGA 1: VILLKOR STATUSBESIKTNING .....	19
BILAGA 2: UPPMÄTNING AV BOAREA .....	21

## STATUSBESIKTNING

### Objekt

Fastighetsbeteckning:	Mörbylånga Herkules 5 & 6
Adress:	Västerlånggatan 4, 386 50 Mörbylånga
Kommun:	Mörbylånga
Fastighetsägare:	Dsb Ingrid Birgitta Strandler

### Uppdragsgivare

Namn:	Fastighetsägare
Uppdragsnummer	213

### Besiktningsman

Namn:	Gustaf Björkman Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp Besiktningsman SBR
Telefon:	0733220625
E-post:	gustaf@besiktningsbolaget.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR) och är registrerad i SBR:s förteckning över besiktningsmän med därtill hörande förpliktelser.

### Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär statusbesiktning av flerbostadshus. Fristående lada har inte kontrollerats. Utöver besiktning så utförs energideklaration samt areamätningar av lägenheter (6st) och en lokal.
Besiktningsdag:	2026-05-05 kl 09:30
Närvarande:	Ulla Strandler Hanna Strandler Christina Strandler Johan Strandler

Uppdraget utförs enligt ABK09 samt "villkor för statusbesiktning enligt SBR-modellen". En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till uppdragsgivaren den 2026-05-04. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren.

## 1. HANDLINGAR OCH UPPLYSNINGAR

---

Information från uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud:

Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av uppdragsgivare, fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.

Följande renoveringar och underhåll är utförda.

Fastigheten var ursprungligen en bondgård. Bostadshuset i hörnet Köpmangatan/Västerlånggatan har flyttats till platsen från Småland i början av 1800-talet. På 1930-talet utfördes en större om-/tillbyggnad och lägenhetshus åt öster tillkom.

Fastigheten har papptak i olika åldrar. Vissa delar mot innergården och nordväst är äldre (ca 25-30 år). Bjärgrim har utfört renoveringar i flera olika omgångar. 2005, 2009, 2019 och 2025. Renovering 2019 omfattade takfall ut mot Köpmangatan. Takrenovering 2025 omfattade takets västra delar där inläckage och fuktskador åtgärdades.

Huset i hörnet Köpmangatan/Västerlånggatan har ett äldre tegeltak.

Lägenheter och installationer (VVS & EL) moderniserades under 1980-talet.

## 2. OKULÄR BESIKTNING

---

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Byggnaden var möblerad vid besiktningstillfället. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "--" innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. <b>Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt uppdragsgivarens uppfattning, har uppdragsgivaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt uppdragsgivarens uppfattning skall ändras i utlåtandet.</b> Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek:	Cirka 15°C och sol
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Byggnadsår:	1800
Ombyggd / tillbyggd:	1930
Grundläggning:	Torpargrund & källare
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Trä & sten
Fasad:	Träpanel & puts
Fönster:	2-glas fönster med öppningsbara bågar 1-glas med innerbågar
Yttertak:	Tegelpannor (ursprungshuset) Takpapp på tillbyggnader
Uppvärmning:	Radiatorer el Luftvärmepump Kakelugn
Ventilation:	Självdrag
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt

## NOTERINGAR

### HUVUDBYGGNAD

#### UTVÄNDIGT

##### **Sockel/mark**

Sprickor och putssläpp förekommer vid grundmuren.

Delar av grundmuren är utstickande. Detta gör att vattenavledning från fasader fungerar bristfälligt. Risk finns att fuktskador uppstår på fasad och bakomliggande delar.

Angränsande växtlighet medför en ökad fuktbelastning av husgrund/fasader och bör generellt undvikas.

##### **Grundkonstruktion**

Större delen av byggnaden är uppförd över torpargrunder. Dvs träbjälklag på stenfyllningar.

Känt är att torpargrunderna är en fuktkänslig konstruktion. Vid äldre grunder blir ofta syllarna mer utsatta om vatten leds in via grundmur eller motbyggda trappor. Bjälklag och syllar kan ha både gamla/nya fuktrelaterade skador, så som mikrobiella angrepp, röta, etc. Dessa grunder är inte besiktningsbara utan det krävs att luckor tas upp för att kunna bedöma dess status.

##### **Fasad**

Träfasader har generellt sprickor och rötskador. Putssläpp och sprickor förekommer i putsade fasader.

Mot bakgrund fasadernas ålder/skick kan bakomliggande skador inte uteslutas. Renoveringsbehov föreligger.

Vid gatufasad noterades att fasadens fotbräda håller på att lossna. Bakomliggande syll är fuktpåverkad.



**Fönster/dörrar**

Generellt underhåll-/reoveringsbehov föreligger. Lokala skador på trä (röta) och trasiga glasrutor noterades.

Otäta anslutningar förekommer vid trösklar och fönsterbleck förekommer vilket medför en ökad risk för fukt/rötskador.

**Yttertak**

Allmänt

Yttertaken har kontrollerats med begränsad sikt från marknivå och balkonger.

Tegelpannor

Äldre tegeltak bedöms ha förbrukat sin tekniska livslängd. Synliga skador noterades på tegelpannor och underlagstak (spån).

Takuppp

Byggnadens papptak har olika åldrar. Äldre takpapp bedöms förekomma mot innergården (gathus) samt åt norr (lägenhetshus).

Äldre takpapp har mosspåväxt.  
Bristfälliga plåtarbeten förekommer.  
Fågelbon förekommer på taket.

Takfotsbräddor har lokala skador från tidigare fuktbelastning.



<b>Skorstenar</b>	<p>Skorstenar har frostsakat tegel, kommande renoveringsbehov.</p> 
<b>Avvattning</b>	<p>Lokala rostangrepp förekommer. Förslagsvis byts rännor/stuprör ut i samband med kommande takrenoveringar.</p> <p>Vatten från stuprör bör ledas bort från husgrunden.</p>
<b>Balkong</b>	<p>Äldre plåttäckning på balkonggolvet har rostangrepp och täthet går inte längre att garantera. Renoveringsbehov föreligger.</p> <p>Man bör beakta att balkongräcke saknas.</p>

## INVÄNDIGT

### Allmänt

I besiktningsutlåtandet används följande förkortningar

KG - Köpmangatan  
VG - Västerlånggatan

Som ofta i äldre byggnader är allmänventilationen bristande och bör förbättras. Generellt kan sov-/allrum kompletteras med tilluftsventiler.

I delar av byggnaden noterades trämjöl från strimmig trägnagare. Detta är vanligt i äldre byggnader som står ouppvärmade.

### Stenkällare

#### Allmänt

Äldre stenkällare som denna är naturligt fuktbelastade pga. påverkan av markfukt och uteluft. Källaren har lokala träkonstruktioner (t.ex. vid innerväggar, trösklar, trappa, etc.) vilket innebär en ökad risk för fuktrelaterade skador. Några innerväggar har spår av fuktpåverkan (röta).

Utrymmena var delvis belamrade, kontrollerat med begränsad sikt.

Enklare duschutrymme förekommer där renoveringsbehov föreligger.

Olämplig vedförvaring noterades. Organiskt material som riskerar att fuktskadas ska inte förvaras mot källarens golv/vägg.

### Butikslokal

#### Lokaler

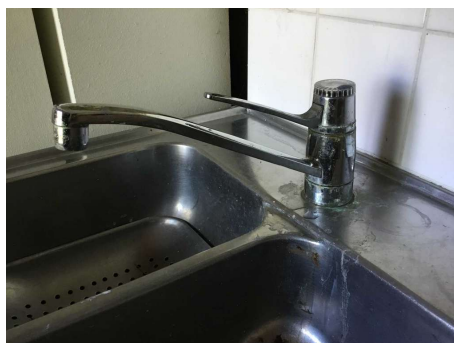
--

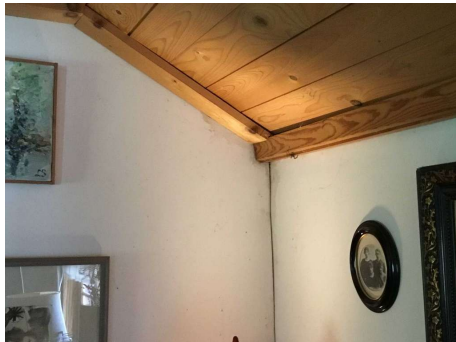
#### Wc

Äldre ytskikt och standard förekommer.

#### Pentry

Blandaren läcker, översyn av fackman rekommenderas.



<b>VG lgh 1101</b>	
Köksingång V	Tvättmaskin är installerad i utrymme utan fuktsäkert golv och golvbrunn. Avviker mot gällande branschregler.
Sovrum SV	--
Allrum	--
Passage	--
Kök	Köket är av äldre standard och saknar dagens krav på läckageskydd under vitvaror/diskbänk. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.
Trapphus (innergård)	Väggar/tak är inklädda med provisoriskt upphängd isolering.
Sovrum S	--
Vardagsrum	Uttorkade fuktfläckar förekommer på vägg mot Köpmansgatan. 
Bibliotek	--
Wc/dusch	Våtrummet har äldre yt-/tätskikt som har förbrukat sin tekniska livslängd. Golvbrunn under duschkabin har inte kontrollerats.
Matsal SO	--
Kontor	--

**KG 5B Igh 1001**

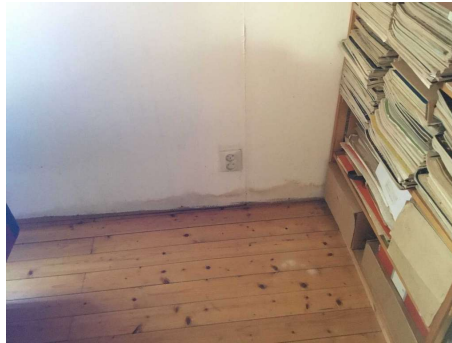
Kök

Köket är av äldre standard och saknar dagens krav på läckageskydd under vitvaror/diskbänk. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.

Vardagsrum

Golvet sviktat intill kakelugn, orsak är inte känd.

Spår av tidigare takläckage syns på östra väggen. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.






Sovrum 1-2


--

Wc/dusch

Våtrummet har äldre yt-/tätskikt som har förbrukat sin tekniska livslängd.

<p><b>KG 5B Igh 1101</b></p> <p>Kök</p>	<p>Köket är av äldre standard och saknar dagens krav på läckageskydd under vitvaror/diskbänk. Inga avvikande fuktindikeringar noterades vid besiktningen.</p>
<p>Sovrum 1-3</p>	<p>Lägenhetens ytskikt har spår av uttorkade läckage på väggar och tak.</p> <p>Vägg- och takkonstruktion i lägenhetens västra delar har skador från röta- och svampangrepp. Inga avvikande fuktvärden uppmättes.</p> <p>Angripet virke bör ersättas och ska inte byggas in i konstruktioner. Vidare kontroll av skadeomfattning och lämpliga åtgärder bör utföras av fackman.</p> 
<p>Wc/dusch</p>	<p>Våtrummet har äldre yt-/tätskikt som har förbrukat sin tekniska livslängd.</p>
<p><b>KG 5B Igh 1102</b></p> <p>Allmänt</p>	<p>Uttorkade fuktfläckar förekommer i innertaket</p>
<p>Kök</p>	<p>Köket har äldre ytskikt/standard.</p>
<p>Wc</p>	<p>Äldre ytskikt och standard förekommer</p>
<p>Sovrum 1</p>	<p>Innertaket hänger, orsak inte fastställd.</p>

	
Övriga rum	--
<b>KG 5C Igh 1101</b>	
Allmänt	Uttorkade fuktfläckar förekommer på tak-/väggar.
Kök	Köket har äldre ytskikt/standard.
Vardagsrum	Uttorkade fuktspår förekommer på yttervägg.
Hall	--
Wc/dusch	Våtrummet har äldre yt-/tätskikt som har förbrukat sin tekniska livslängd.
Sovrum 1-3	Tak-/väggkonstruktion åt väster har spår av fukt-/rötskador från tidigare takläckage. 

<b>KG 5C Igh 1001</b>	
Allmänt	Uttorkade fuktspår förekommer i innertak.
Kök	Utrymmet var belamrat och kontrollerades med begränsad sikt. Köket har äldre ytskikt/standard.
Sovrum 1-3	Uttorkade fuktfläckar förekommer på vägg mot innergård.
Wc/dusch	Uttorkade läckagespår förekommer i innertak. Våtrummet har äldre yt-/tätskikt som har förbrukat sin tekniska livslängd. 

**Trapphus VG**

Allmänt

Timmervägg intill ytterdörren har spår av tidigare fuktpåverkan och äldre insektsangrepp.

**Trapphus KG**

Allmänt

Uttorkade fuktspår förekommer på ytskikten.

Trapphusets wc har äldre ytskikt/standard.

**Trapphus 5B**

Allmänt

Uttorkade fuktfläckar förekommer i innertaket.

Pappspänning (innertak) är trasig högst upp i tornet.

**Trapphus 5C**

Allmänt

Spår av tidigare läckage förekommer på väggar och takytor.

Äldre fuktskador syns kring ytterdörren.



**Trapphus innergård**

Allmänt

Uttorkade fuktfläckar förekommer i tak/väggar.

Wc/teknikrum

Våtrum för wc och varmvattenberedare har äldre ytskikt/standard.

**Vind**

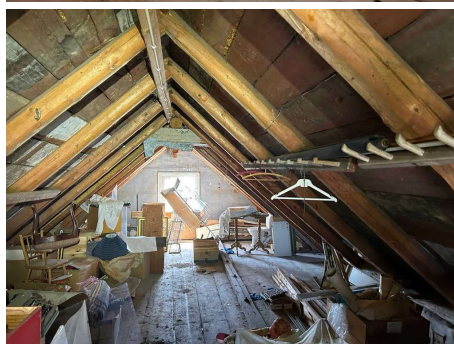
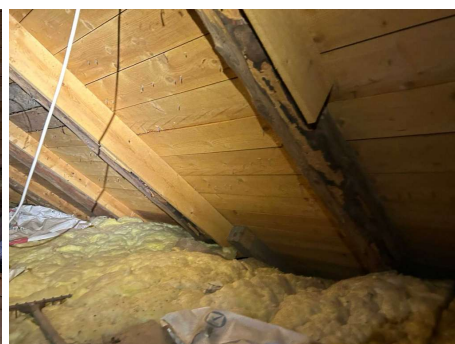
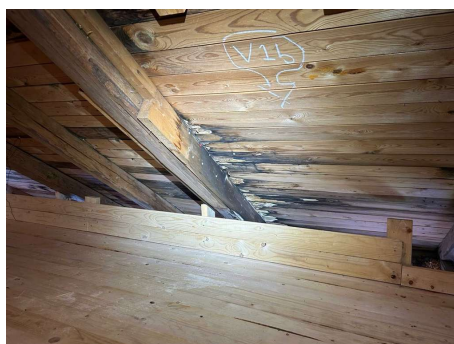
Allmänt

Pga. begränsat kryputrymme så är inte vinden fullständigt besiktigad. Det är främst vind mot Köpmangatan (S och SV) som är svåråtkomlig.

Takets insida har generellt äldre missfärgningar och fläckar från tidigare läckage. Vid besiktningen uppmättes inga avvikande fuktvärden vid stickprov.

Tak åt väster har lokala angrepp av röta/svamp från tidigare inläckage.

Äldre angrepp av träskadeinsekter förekommer.



Snedtak

Snedtak förekommer i delar av fastigheten, vid dessa inbyggda takkonstruktioner (där innertaket följer yttertaket lutning) saknas inspekterbart vindsutrymme varpå det generellt tar längre tid att upptäcka ev. skador/inläckage.

### 3. REKOMMENDATIONER

---

#### **Fasader**

Fasader (puts & träpanel) är i behov av renovering och underhåll. Vid skador i fasaderna bör man utreda bakomliggande skador och lämpliga åtgärder. Lokala spår av fuktpåverkan noterades i syllstock vid gatuhörnet. Kontakta fackman för korrekt bedömning

Fönster och dörrar har renoveringsbehov. Äldre träfönster är ofta värda att renovera. Kontakt med fönsterhantverkare rekommenderas för att bedöma omfattning och åtgärdsförslag.

#### **Yttertak**

Byggnadens yttertak bedöms vara i behov av renovering. Detta gäller främst tegeltak och ålderstigna delar av papptaken. För att bedöma omfattning och lämpliga åtgärder rekommenderas kontakt med takläggare.

De fuktskador (röta/svamp) som förekommer på tak-/väggar i byggnadens västra delar bör kontrolleras vidare gällande skadeomfattning och lämpliga åtgärder. Angripet virke ska inte byggas in i konstruktionen.

#### **Källare**

Källaren bör generellt rensas från organiska material. Fuktskadade innerväggar, ved, etc. bör avlägsnas. Generellt bör man vidta fuktdämpande åtgärder. Källare kan med fördel värmas under vintern och avfuktas sommartid.

#### **Våtrum**

Bostädernas våtrum är generellt av äldre standard och bör renoveras för minskad skaderisk.

## 4. ÖVRIGA KOMMENTARER

---

Bostädernas ytskikt har flera uttorkade fuktfläckar från tidigare läckage. Man kan inte utesluta att bakomliggande skador kan förekomma.

Mörbylånga 2026-05-05

Besiktningsbolaget Sydost AB

Gustaf Björkman

Besiktningsman SBR



## BILAGA 1: VILLKOR STATUSBESIKTNING

### STATUSBESIKTNING ENLIGT SBR-MODELLEN

2026.1

#### Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses den eller de personer som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra statusbesiktningen.

Med byggnaden avses det objekt som omfattas av statusbesiktningen.

#### Ändamål

Ändamålet med statusbesiktningen är att samla och redovisa information om byggnadens fysiska skick samt, där så är möjligt, ange så kallade livslängdsuppgifter för byggmaterial och konstruktioner. Insamling av information sker genom en undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges ett underlag för att bedöma byggnadens skick och vilka åtgärder som behöver vidtas med hänsyn till livslängdsuppgifter avseende byggmaterial och konstruktioner.

Statusbesiktningen utgör inte en överlåtelsebesiktning. Statusbesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som avses i jordabalken.

#### GENOMFÖRANDE

##### Uppdragsbekräftelse

Efter mottagande av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår statusbesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan statusbesiktningen påbörjas.

##### Statusbesiktningens huvudsakliga innehåll

Statusbesiktningen består av följande fyra delar;

- Tillhandahållna handlingar samt information från fastighetsägare eller dess ombud.
- Okulär besiktning.
- Rekommendationer.
- Övriga kommentarer.

Resultatet av statusbesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

##### Handlingar och upplysningar

Inför statusbesiktningen, eller i samband med dess påbörjande, tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för statusbesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

#### Besiktning

Statusbesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av byggnaden, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Som utgångspunkt sker statusbesiktningen alltså utan hjälpmedel.

Statusbesiktningen avser förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar statusbesiktningen en teknisk, okulär besiktning av byggnaden. Statusbesiktningen omfattar inte hela den fastighet på vilken byggnaden är belägen.

Om parterna kommer överens om att statusbesiktningen ska ha annan omfattning än vad som nu sagts ska detta framgå av uppdragsbekräftelsen.

#### Undantag

Statusbesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder. Statusbesiktningen omfattar inte identifiering av invasiva arter, besiktning av skyddsrum, energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmetning eller annan mätning. I statusbesiktningen ingår inte att lämna kostnadskalkyler.

Statusbesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska framgå av uppdragsbekräftelsen.

Om besiktningsmannen inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av statusbesiktningen ska detta antecknas i besiktningsutlåtandet och anledningen härtill.

#### Rekommendationer

Besiktningsmannen kan upprätta en lista med rekommendationer och anger ett planeringsförslag gällande när de borde utföras, t.ex om 0-1 år, 1-3 år, 3-5 år 5-10 år osv som redovisar vilket underhållsbehov som föreligger.

Till grund för åtgärdsförslag lägger besiktningsmannen bland annat byggnadens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt den information som lämnats genom handlingar och upplysningar.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i statusbesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även ska utföra fortsatt teknisk utredning. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

#### Övriga kommentarer

Besiktningsmannen kan redovisa även generella punkter som är i behov av underhåll eller kan vara bra att vara medveten om.

Fortsatt teknisk utredning ingår inte i statusbesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även ska utföra fortsatt teknisk utredning. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

### Besiktningens utlåtande

Besiktningens mannen upprättat ett besiktningens utlåtande över statusbesiktningen. I besiktningens utlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.

Besiktningens utlåtandets innehåll är en följd av att statusbesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till byggnadens skick, den Legala beskaftenheten hos jämförliga byggnader och omständigheterna vid statusbesiktningen. Vid statusbesiktningen har därför bl.a. byggnadens ålder och konstruktion betydelse.

### Tilläggsuppdrag

Uppdragsgivaren kan genom särskild överenskommelse med besiktningens mannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av byggnadens ägare.

Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i statusbesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid statusbesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av statusbesiktningen, men kan utföras i samband med denna.

Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekaftelsen till statusbesiktningen, eller i en separat uppdragsbekaftelse. Resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.

Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförs i anslutning till statusbesiktningen gäller villkoren för statusbesiktningen även för tilläggsuppdraget.

### Besiktningens mannens ansvar

Besiktningens mannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivaren har därför inte rätt till skadestånd från besiktningens mannen.

Besiktningens mannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om byggnaden som han mottar i samband med statusbesiktningen.

Besiktningens mannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningens mannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försumelse vid utförandet av statusbesiktningen. Besiktningens mannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.

- Besiktningens mannens skadeståndsskyldighet överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om statusbesiktning träffades.
- Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningens mannen inte skyldig att ersätta.
- Om besiktningens mannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen ska begränsningen i besiktningens mannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.
- Skada som beror på att det i besiktningens utlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningens mannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningens utlåtandet begärt komplettering av besiktningens utlåtandet.

Besiktningens mannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om besiktning.

Besiktningens mannen ska arkivera en kopia av besiktningens utlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts. Uppdraget är slutfört när besiktningens utlåtandet har skickats till uppdragsgivaren.

### Reklamation och preskription

För rätt till ersättning ska fel i besiktningens mannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel skriftligen reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts, respektive från det att skada upptäckts. Om så ej sker kan fel/skada inte göras gällande.

Besiktningens mannen ansvarar dock inte i något fall för fel/skada och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två (2) år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningens mannen översänt besiktningens utlåtandet till uppdragsgivaren.

### Uppdragsgivarens ansvar

Uppdragsgivaren ska verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att byggnaden är besiktningens bar, enligt vad som ovan sagts, för att statusbesiktningen ska bli så rättvisande som möjligt.

Besiktningens mannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om byggnaden som behövs för statusbesiktningen finns tillgängliga för besiktningens mannen vid statusbesiktningens påbörjande.

Besiktningens mannen ansvarar inte för att byggnadens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt ska ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Vid behov ska godkänd stege finnas tillgänglig.

Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningens utlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningens mannen om besiktningens utlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.

Besiktningens mannen är inte skyldig att genomföra besiktningens åtgärd som innebär att besiktningens mannen utsätter sig för fara. Besiktningens mannen avgör i varje enskilt fall vad som är en fara vid utförande av uppdraget.

### Besiktningens utlåtandets juridiska betydelse

Besiktningens utlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för statusbesiktningen.

### Äganderätt eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet

Besiktningens mannen har upphovsrätten till besiktningens utlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningens utlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.

Uppdragsgivaren har inte rätt att överlåta besiktningens utlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningens utlåtandet utan besiktningens mannens uttryckliga medgivande

Om överlåtelse av utlåtandet ska ske har besiktningens mannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningens utlåtandet för förvärvaren.

Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningens mannen kan innehållet i besiktningens utlåtandet inte göras gällande mot besiktningens mannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningens utlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.

I inget fall har förvärvaren av besiktningens utlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

## BILAGA 2: UPPMÄTNING AV BOAREA

### Uppmätning av boarea

Tilläggsuppdrag i samband med överlåtelsebesiktning 213.

Villkoren för överlåtelsebesiktningen med vederbörliga villkor, tillämpas även för tilläggsuppdraget och detta utlåtande, inklusive det som anges under rubrikerna "besiktningsmannens ansvar" och "äganderätt och nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet".

Adress: Västerlånggatan 4, Köpmangatan 5-B-C  
Mörbylånga

Byggnadstyp: Flerbostadshus

Byggnadsår: 1800

Tillbyggd: 1930

**Mätning** Mått är tagna på plats med en lasermätare.  
Uppmätning enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020

### Resultat;

Våning	Boarea
VG Lgh 1101	165,5 m <sup>2</sup>
KG 5B Lgh 1001	71,3 m <sup>2</sup>
KG 5B Lgh 1101	68,4 m <sup>2</sup>
KG 5B Lgh 1102	33,4 m <sup>2</sup>
KG 5C Lgh 1101	84,1 m <sup>2</sup>
KG 5C Lgh 1001	86,5 m <sup>2</sup>

### Kommentar

Butikslokalen uppmättes till 65 m<sup>2</sup> LOA.

Mätningens felmarginal är +/- 2 %.

### Övrigt

KG = Köpmangatan  
VG = Västerlånggatan

Mörbylånga, 2026-05-05  
Besiktningsbolaget Sydost AB  
Gustaf Björkman  
Av SBR Diplomerad Areamätare  
Besiktningsman SBR