

Göteborg Gårda 35:11

Odinslundsgatan 25



Överlåtelsebesiktning för säljare
ÖBS 2025026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BESIKNINGSPROTOKOLL

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING FÖR SÄLJARE

OBJEKT		
Fastighetsbeteckning	Gårda 35:11	
Adress	Odinslundsgatan 25	
Postnummer/Ort	412 66 Göteborg	
Kommun	Göteborg	
Fastighetsägare	IN Fastigheter AB/Magnus Nordin	

Beställare	Som Ovan	
Adress		
Postnummer/Ort		
E-post	magnus@infastigheter.se	
Tel nr	0708-204237	
Besiktningsman	JAN ARSTAD alt 1 av SP SITAC certifierad besiktningsman (certifieringsnummer SC0127-11)	
E-post	janne.arstad@outlook.com	
Tel nr	0760-893367	
Besiktningsdag	2025-07-09	Kl: 11:30
Närvarande	Magnus Nordin, Jörgen Warberg och Jan Arstad.	

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Tillhandahållna handlingar	Fastighetsutdrag
Säljarinformation	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
	Fastigheten förvärvades 2018 2019 Färdigställdes den nybyggda fastigheten

OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen	Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.
	Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering "---" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.
Väderlek	Sol
Utomhustemperatur	17°C
Byggnadstyp	Hyreshus(325)
Byggnadsår	2019
Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande
Stomme	Betong
Fasad	Puts
Fönster	3-glas(bullerdämpande)
Yttertak	Dubbelfalsad plåttak i valmad form
Uppvärmning	Bergvärmepump
Ventilation	FTX
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt

Noteringar

Huvudbyggnad N=nord, S=syd, V=väst, Ö=öst

Entré=N

Utvändigt

Mark m.m.	Marken lutar mot fastigheten från Ö
Grundmur	----
Sockel	----
Rännor/Rör	----
Fönster/dörrar	----
Bleck	----
Plåt	----
Fasad	----
Tak	Mossa på plåttak Se risk 3.1
Skorsten	----
Vind	Avsaknad av tätskikt under AC anläggning

Huvudbyggnad Besiktningen utfördes med vänstervarv sett från entréer.

Entréhall	----
Trapprum	----
Pannrum	----
Elrum	----
Hissmaskinrum	----
Mottagning	----
Kontor 1	----
Konferensrum	----
Toa/dusch	----
Sprinklerrum	----
Toa	----
Städrum	----
Kontor 2	----
Serverrum	----
Tvätttrum	----
Kök/lager	----
Förråd	----
Kontor 3	----

Våning 1

Entréhall -----.

Hall -----.

Kontor 1 -----.

Kontor 2 -----.

Tv-rum -----.

Spelrum -----.

Allrum -----.

Kontor 3 -----.

Kontor 4 -----.

Kök Avsaknad av droppskydd under kyl/frys. Se risk 3.2

Städ -----.

Toa -----.

Kontor 5 -----.

Kontor 6 -----.

Toa/dusch -----.

Våning 2

Entréall -----.

Omk -----.

Förråd 1 -----.

Förråd 2 -----.

Allrum -----.

Tv-rum -----.

Kontor 1 -----.

Kontor 2 -----.

Städ -----.

Toa -----.

Kontor 3 -----.

Toa/dusch -----.

Kontor 4 -----.

Kontor 5 -----.

Risk 3.

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. När det är mossor på plåttak är det risk att rötterna växer in i falsarna och leder ner fukt i oskyddade konstruktioner, eller vid frostsprängning orsaka glipor i falsarna och med det uträknade finns det risk att regnvatten tränger in i oskyddat organiskt material, vilket i sin tur kan leda till fukt, röta och mögelskador2. Vid avsaknad av droppkassetter finns risk att disk och kondensvatten tränger ner i oskyddat organiskt material, det kan i sin tur leda till fukt, röta och mögelskador . |
|--|

HBK AB

Signatur

Namn Jan Arstad

Av SBR godkänd besiktningsman

Av SP SITAC certifierad besiktningsman SC0127-11

Utlåtandet har 2025-07-09 skickats till jorgen@warberg.se magnus@infastigheter.se

BILAGA 2: Liten byggordbok

Asfaboard

Porös, asfaltimpregnerad skiva.

Alkydoljefärg

En ”modernare” variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.

Avloppsluftare

Rör som går upp genom yttertak och som har till uppgift att ta in luft vid spolning i avlopp, så att vakuum inte uppstår i systemet.

Betong

Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)

Blåbetong

Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.

Brunröta

Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.

Byggfukt

Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.

Bärläkt

Virke som bär upp takpannor.

Båge

Den del av ett fönster som är öppningsbar.

Cement

Bindmedel i betong och putsbruk.

Cylinder

Lås.

Dagvattenledning

Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.

Dränering

System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.

Dörrblad

Den öppningsbara delen av en dörr.

Falsad plåt

Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndscharvar.

Fotplåt

Dropplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.

Fuktskydd

Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad kryppgrund.

Fuktkvot

Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrsvikt. Anges i % eller kg/kg.

Foder

Täckande listverk runt fönster eller dörr.

Grundmur

Murverk runt uteluftsventilerad kryppgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.

Hammarband

Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.

Hanbjälke

Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. ”kattvind”).

Imma

Se mätnadsånghalt.

Karm

Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.

Klinker

Plattor av keramiskt material.

Klämring

Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.

Limträ

T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension ”vanligt” virke.

Mekanisk ventilation

Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.

Mätnadsånghalt

Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).

Okulär

Vad man kan se med ögat.

Plansteg

De horisontella stegen i en trappa.

Relativ fuktighet

Ånghalten i luft i % av mätnadsånghalten.

Radon

Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.

Revetering

Puts på rörassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.

Självdraagsventilation

Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.

Sättsteg

Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.

Stödben

Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.

Svall

Underlagstak av spontade bräder.

Trycke

Dörr eller fönsterhandtag.

Takfot

Där taket möter ytterväggen.

Taknock

Översta delen av ett yttertak.

Underlagstak

Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.

Underram

Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.

Överluft

Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.

Överram

Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

1.1 BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

Vid köp av en fastighet bör man räkna med olika intervall för renovering och underhåll.

Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner

Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/omurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år

Fasader

Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år

Fönster/dörrar

Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år

Dränering/utvändigt fuktskydd

Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år

Invändigt

Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/träggolv (byte)	40 år
Parkettgolv/träggolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv

Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år

Våtutrymmen

Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år

Installationer för vatten, avlopp samt värme

Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år

Elinstallationer

Kablar, centraler etc.	45 år
------------------------	-------

Vitvaror

Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år

Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner

T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år

Ventilation

Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

HBK AB



Gårda 35:11

Uppdrag nr 2025026
