


## Hyresavtal – Villa


KRISTIANSTADS  
TINGSRÄTT  
Rotel 2

INKOM: 2025-12-10  
MÅLNR: T 3665-25  
AKTBIL: 3

## Hyresvärd (den som hyr ut)

Namn: <b>Sandra Kakolewska</b>	Personnummer: <b>19890802-5169</b>
Adress: <b>Bockebäcksvägen 19</b>	Postnummer & ort: <b>291 72 Önnestad</b>
Telefonnummer: <b>073-9982437</b>	Underskrift: 

## Hyresgäst (den som hyr)

Namn: <b>Michelle Berghäll</b>	Personnummer: <b>19860811-0048</b>
Adress: <b>Bockebäcksvägen 19</b>	Postnummer & ort: <b>291 72 Önnestad</b>
Telefonnummer: <b>0728 309855</b>	Underskrift: 

## Hyresobjekt

Adress: <b>Bockebäcksvägen 19</b>	Postnummer <b>291 72</b>
Fastighetsbeteckning: <b>Kristianstad Önnestad 108:2</b>	Ort: <b>Önnestad</b>
Storlek i kvm: <b>150 m<sup>2</sup></b>	Antal rum: <b>6 rum och kök,</b>
Tomt/tomtyta som ingår: <b>1,8 hektar (18 251 m<sup>2</sup>), två ladugårdsbyggnader och inhägnade hagar.</b>	

**Hyrestid**

Uppsägning ska ske skriftligen

Startdatum: <b>2025-08-01</b>	Slutdatum (om ej tills vidare): <b>2026-02-28</b>
<p>Antal månaders uppsägningstid: <b>Uppsägningstid gäller inte för detta avtal då hyrestiden är begränsad. Undantaget är dock om hyresgästen inte sköter hyresinbetalningarna i tid. Vid tredje försenade hyresinbetalningen äger fastighetsägaren rätt att häva avtalet och hyresgästen skall avflytta inom 4 (fyra) veckor från denne har mottagit den skriftliga uppsägningen. Besittningsrätt gäller ej för detta hyresavtal.</b></p>	

**Hyra**

<p>Hyra utgår med:</p> <p><b>10 000 Kr</b> per månad. Hyran betalas i förskott senast den <b>28:e i varje månad</b>. Hyran betalas genom insättning på hyresvärdens konto i bank: <b>Swedbank</b> med clearingnummer: <b>8105-9</b> och kontonummer: <b>914 938 049-9</b></p>
---

**I hyran ingår**

<p>I hyran ingår (kryssa i de alternativ som skall ingå):</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hagar</p> <p><input type="checkbox"/> Internet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Möbler</p> <p>Övrigt:</p> <p><b>Fastigheten hyrs ut delvis möblerad med tillhörande maskiner/redskap för trädgårdsskötsel och ladugårdsredskap.</b></p>
--

2

**Driftkostnader**

Utöver hyra ska hyresgästen under hyrestiden ansvara för uppkomna kostnader avseende: (Kryssa i de kostnader som hyresgästen skall betala utöver hyran)

Uppvärmning

El

Snöskottning

Sophämtning

Bredband/internet

Sotning

VA-avgifter

Telefoni

### Ersättning för driftkostnader

Hyresgästen ska betala för ovanstående kostnader genom:

Betalning till leverantören enligt faktura från leverantören.

\_\_\_ Betalning till hyresvärden ..... dagar efter avisering från hyresvärden. Av hyresvärden aviserade belopp ska motsvara det av leverantören fakturerade beloppet för den aktuella tiden. Avräkning ska ske vid hyresförhållandets början respektive slut efter avläsning av mätarställning.

Mätarställning

Vatten..... Datum..... El..... Datum.....

### Skötsel och renhållning m m

Hyresgästen ansvarar för skötsel av bostadshus, ladugårdsbyggnader, uthus, tomt och mark, innefattande bland annat renhållning, snöröjning och sandning samt underhåll av gångbana eller annan yta som behövs för gångtrafiken utanför fastigheten.

3

### Underhåll och reparation

Hyresgästen ska hålla hyresobjektet uppvärmt. I den mån inte annat stadgas ansvarar hyresgästen för och bekostar normalt underhåll av hyresobjektet innefattande bland annat:

- Underhåll av värmeanläggning, brandvarnare, hushållsmaskiner och andra inventarier.

- Mindre reparationer såsom byte av takpannor, hänggränsor, fönsterglas, lås, djurboxar och hagar. - Hyresgästen får emellertid inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande utföra målning, tapetsering, byggnationer eller jämförbara åtgärder i eller på hyresobjektet och tillhörande byggnader och mark.

## Force Majeure

Om hyresvärden är förhindrad att, eller endast till en orimligt hög kostnad kan, fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet hyresvärden ej råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att utge skadestånd till hyresgästen på grund av att skyldigheterna enligt detta hyresavtal ej fullgjorts.

## Allmänna bestämmelser

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid, under vilken hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll av hyresobjektet under förutsättning att arbetena inte tar längre tid i anspråk än vad som får anses normalt. **Hyresgästen ska väl vårda hyresobjektet med vad därtill hör samt vid sin användning av hyresobjektet iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.**

Hyresgästen förbinder sig att:

Inte utan hyresvärdens samtycke eller Hyresnämndens tillstånd hyra ut hyresobjektet i andra hand.  Inte utan hyresvärdens tillstånd sätta upp anslag, skyltar, markiser, utomhusantenner eller liknande på fastigheten. Om sådant samtycke föreligger ska hyresgästen på egen bekostnad ta ner och i förekommande fall sätta upp dessa igen.

På egen bekostnad låta försla bort sådant avfall som inte är lämpligt att slänga i sopnedkast, soptunna eller soptum.

Hålla till hyresobjektet hörande balkong, uteplats och terrass fri från snö och is.

Hålla hyresobjektet tillgängligt för sotning och rensning av ventilationskanaler och VA.

Vid avflyttning lämna hyresobjektet välstädat och även överlämna samtliga dörrnycklar till hyresvärden oavsett om dessa har anskaffats av hyresgästen eller hyresvärden.

Återställa hyresobjektet i avtalat skick för det fall åtgärd utförts på hyresobjektet utan hyresvärdens skriftliga samtycke

1. Detta hyresavtal är tidsbegränsat. Hyresgästen i detta avtal får köpa hyresobjektet under hyrestiden av fastighetsägaren för ett reducerat belopp 1 500 000 kr där avdrag gjorts för hyresgästens utgifter för indragning av kommunalt vatten våren 2025.
2. Köper inte hyresgästen fastigheten äger hyresgästen rätt att återfå dom utgifter denne haft för indragningen av kommunalt vatten mot uppvisande av kvitton. Detta belopp ska hyresgästen återfå inom 30 dagar efter det att hyresgästen avflyttat från fastigheten.
3. Hyresgästen är medveten om att fastigheten kommer att läggas ut till försäljning mars 2026. 4. Om hyresgästen under hyresperioden kan uppvisa ett lånelöfte från bank att denne har ordnat med köpeskillingen om 1 500 000 kr har denne rätt att köpa fastigheten.
5. Fastighetsägaren är inte skyldig att ersätta hyresgästen (eller den hyresgästen anlitat) för eventuellt arbete som utförts på fastigheten, tillhörande ladugårdsbyggnader, uthus och mark om inte fastighetsägaren själv beställt och godkänt arbetet.
6. Då hyresgästen bedriver föreningsverksamhet -och djurhållning på fastigheten ansvarar hyresgästen för besökare och djur enligt gängse regelverk. Fastighetsägaren kan inte hållas ansvarig för olyckor som sker i samband med hyresgästens verksamhet på fastigheten,
7. Hyresgästen ska vid detta avtal undertecknad uppvisa att denne har en giltig hemförsäkring adresserad hyresobjektet under hela hyresperioden.
8. Hyresgästen förbinder sig vid avflyttning att noga städa ur, bostadshus samtliga ladugårdsbyggnader och uthus efter sin djurhållning/föreningsverksamhet.

Ort och datum: 9/7-25

Hyrestagare:

Namnsteckning:

Uthyrare:

*Michelle Berghäll*

Namnsteckning:

*Sandra Kakolewska*

Namnförtydligande: Michelle Berghäll

Namnförtydligande: Sandra Kakolewska