

Byggkontroll I Syd AB

Byggteknisk syn av fastighet efter uthyrning

KRISTIANSTADS
TINGSRÄTT
Rotel 2

INKOM: 2026-03-09
MÅLNR: T 3665-25
AKTBIL: 42

FASTIGHET

Kristianstad / Önnestad 108:2
Bockebäcksvägen 19, 291 73 Önnestad

UPPDRAGSGIVARE / FASTIGHETSÄGARE

Sandra Kakolewska
Ombud: Desirée Ahokas Schein
Kvarnstensvägen 16
291 47 Kristianstad
desiree.schein@outlook.com

DATUM FÖR SYN PÅ PLATS

2026-03-03

ALLMÄNT OM BYGGNADEN

Gårdsliknande huvudbyggnad med fristående stall som varit uthyrd under en period och fram till för några dagar sedan (utflytt skedde 2026-02-28). Huvudbyggnaden är i 1½-plan med källare och vinkelrätt mot huvudbyggnaden finns två fristående stallbyggnader.

BAKGRUND / UPPDRAG

Fastighetsägaren har låtit uthyra aktuell fastighet enligt upprättat hyresavtal. Hyresavtalet omfattar hyrestiden 2025-08-01 – 2026-02-28 och är undertecknad av parterna 9/7 -25. Fastighetsägaren har synpunkter på efterlämnat skick vad avser påverkan av husdjur samt flyttstädning. Enligt uppgift har hyresgästen haft 5 okastrerade hankatter och även grisar inne i bostaden. Uppdraget omfattar att dokumentera skador, påverkan av husdjur samt flyttstädning efter uthyrningen.

För detta uppdrag gäller ABK09, Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag.

NÄRVARANDE

Desirée Schein (ombud för fastighetsägaren)

TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Hyreskontrakt

Utdrag från hyresavtal

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.

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 iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

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

8. Hyresgästen förbinder sig vid avflyttning att noga städa ur, bostadshus samtliga ladugårdsbyggnader och uthus efter sin djurhållning/föreningsverksamhet.

NOTERINGAR/KOMMENTARER

Generellt

Vid inträdet till bostaden noteras en tydlig och uppenbar lukt av djur, såsom katturin.
 Vidare kan man också direkt konstatera att flyttstädningen är bristfällig och i princip obefintlig.

Vardagsrum/Matsal

Not: Rum bestående av äldre stavparkett i rutnät. Total yta ca 55 m²

Vid borttagande av soffa noteras kvarlämnat material, dammtussar, skräp på golvytan (se bild 1, 2).

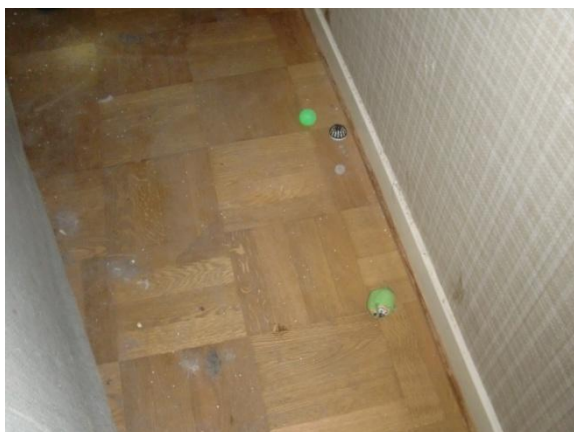


Bild 1



Bild 2

Under aktuell soffa noteras även kvarlämnad avföring/fekalier (se bild 3).

På tapetserad väggyta noteras avföring/fekalier (se bild 4).



Bild 3



Bild 4

På flera platser noteras tydliga och markanta skador/missfärgningar i stavparkettgolvet. Genom luktprov mot parkettgolvet, kan man konstatera att lukten, med största sannolikhet, härstammar från djur/katter då tydlig urin-/avförings-/djurlukt slår emot näsan (se bild 5-9).



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9

På flera platser noteras avföring/fekalier på stavparkettgolvet och golvet är kraftigt nedsmutsat (se bild 10-13).



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13

Under möblemang noteras kvarlämnat skräp, damm, smuts (se bild 14, 15).



Bild 14



Bild 15

Sovrum:

Not: Rum bestående av stavparkett i rutnät. Total yta ca 12 m²

Under exempelvis under säng noteras skräp, smuts, damm (se bild 16).

Fönster är nedsmutsade och inte putsade/rengjorda (se bild 17).

Not: Det gäller samtliga fönster



Bild 16



Bild 17

Tvättstuga:

Stora smutsavlagringar på golv i anslutning till tvättbänk och tvättmaskin (se bild 18).

Tvättmaskinen är nedsmutsad och har smuts, damm i maskinen (se bild 19).



Bild 18



Bild 19

Hall:

Löst hängande strömbrytare (se bild 20).

Rivmärken i tapet, som till del är bortrivna (se bild 21).



Bild 20



Bild 21

Kök:

Stora mängder av smuts, skräp bakom och i anslutning till K/F (se bild 22).

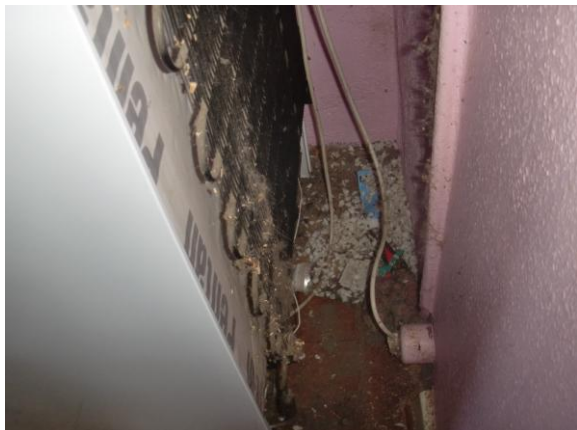


Bild 22

Wc/d/bad:

Golvbrunnen kraftigt nedskräpad av håravfall, smuts mm (se bild 23).



Bild 23

Inne i duschplatsen noteras två stora skador (hål) i golvmattan. Dessa är belägna i två motstående vägghörn i duschplatsen. Detta har orsakat att golvmattan släpper från underlaget (limmet förtvålas vid fuktpåverkan) (se bild 24, 25).

**Uppenbar risk för omringliggande fuktskador i golv- och väggkonstruktionen!
För klarläggande om omfattningen krävs en fördjupad undersökning.**



Bild 24



Bild 25

VÅNING 1 TRP

Våningstrappa:

Det noteras avföring/fekalier på våningstrappans plansteg och trappan är kraftigt nedsmutsad (se bild 26, 27).



Bild 26



Bild 27

Trapphall:

Foder, karm och dörrblad till balkongdörr skadad/klöst av djur (se bild 28).

Det noteras avföring/fekalier på golvmattan och mattan är kraftigt nedsmutsad (se bild 29).



Bild 28



Bild 29

Wc:

Tvättställ nedsmutsat (se bild 30).

Takfönster med markanta smutsavlagringar (se bild 31).



Bild 30



Bild 31

Sovrum:

Det noteras avföring/fekalier på golvmattan och mattan är kraftigt nedsmutsad (se bild 32).



Bild 32

KÄLLARVÅNING

Vid översta plansteget noteras avföring, troligtvis från ett råttdjur (se bild 33).



Bild 33

Gillestuga:

Enligt uppgift har det varit boplats för hund, vilket förefaller att stämma. Under ett bord finns kvarlämnade filter och vattenskål (se bild 34).



Bild 34

Det noteras avföring/fekalier på golvmattan och mattan är kraftigt nedsmutsad (se bild 35, 36).



Bild 35



Bild 36

Förrådsutrymme:

Stora mängder av kvarlämnade inventarier, kläder, skräp mm (se bild 37, 38).



Bild 37



Bild 38

Utrymme med vattenmätare:

Stående vatten på betonggolvet, balja under vattenmätare (VM) till stora delar fylld med vatten (se bild 39, 40). På kopplingar vid VM noteras vattendroppar vilket kan indikera på läckage (alternativt kan det vara kondensvatten).

Not: Enligt uppgift har VM frusit sönder vid två tillfällen tidigare.

Eventuellt läckage bör klargöras!



Bild 39



Bild 40

FRISTÅENDE STALL /UTVÄNDIGT

Stora mängder kvarlämnade tomkartonger i ett utrymme (vänstra stallet sett från huvudbyggnadens entré) (se bild 41, 42).



Bild 41



Bild 42

Stora mängder av kvarlämnade inventarier (högra stallet sett från huvudbyggnadens entré) (se bild 43-45).



Bild 43



Bild 44

**Bild 45**

Två spiltor med kvarlämnad halm, uppmätt och uppskattat till (50m², tjocklek ca 0,5m) ca 25 m³ (se bild 46, 47).

**Bild 46****Bild 47**

Kvarlämnad utvändig gödselstack, uppmätt och uppskattat till 65-70 m³ (se bild 48, 49).

**Bild 48****Bild 49**

SAMMANFATTNING

Med all tydlighet kan man konstatera att part (hyresgäst) ej uppfyllt vad man har förbundigt sig att göra under hyrestiden, enligt avtalat och överenskommet hyresavtal.

Återställande är förenat med kostnader. Exempelvis avhjälpande av urin/fekalier i trägolvet innebär rivning av ytskikt, troligtvis även undergolvet och eventuellt trossbottenisolering.

PROTOKOLL TILL

Uppdragsgivaren

Kristianstad**Datum:** 2026-03-08*Magnus Svensson*

Magnus Svensson

RISE certifierad entreprenadbesiktningsman SBR

SITAC certifierad kontrollansvarig

Byggkontroll i Syd AB

Postadress

Industrigatan 50

Tel / fax

Tel 044-77 77 077

Bankgiro

5281-5834

Reg. Nr

556779-9191

291 36 Kristianstad

e-post: info@byggkontrollisyd.se

Fax 044-77 77 087 Mobil 0705-57 99 88

internet <http://www.byggkontrollisyd.se>