



Michelle Berghäll genom

Biträdande jurist
Viktoria Silfverplatz

Parter: Sandra Kakolewska ./ . Michelle Berghäll

Målet gäller: avhysning (överlämnat från Kronofogdemyndigheten)

Domstolen har fått in handlingar i målet. Handlingarna följer med det här brevet.

Vill du lämna ett yttrande?

Du får nu tillfälle att yttra dig över det som står i handlingarna. Vill du göra det ska yttrandet vara skriftligt och komma in till domstolen **senast den 20 mars 2026. Efter den tiden kan tingsrätten komma att skriva av målet samt besluta om rättegångskostnader och/eller besluta i frågan om rättshjälp.**

Ni ska inom samma tid som ovan specificera eventuellt yrkande om rättegångskostnader.

När du skickar in yttrandet

Uppge namn, målnummer T 3665-25 och det telefonnummer som du kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingarna till domstolen digitalt, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På www.domstol.se/skickadigitalt finns information om hur du kan lämna in handlingar digitalt.

Har du frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – du når oss via e-post kristianstads.tingsratt@dom.se eller per telefon 044-183631.

Daniel Sandström

Bifogade handlingar: aktbilaga 41-43

Kristianstads Tingsrätt

Mål nr. T-3665-25

Box 536

291 25 Kristianstad

KRISTIANSTADS
TINGSRÄTT
Rotel 2

INKOM: 2026-03-09
MALNR: T 3665-25
AKTBIL: 41

(endast med e-post till: kristianstads.tingsratt@dom.se)

Parter: Sandra Kakolewska .../... Michelle Berghäll

Ärende: Avhysning, slutgiltig bevisuppgift

1. Undertecknat ombud för Sandra Kakolewska får härmed inkomma med slutgiltig bevisuppgift gällande den vanvård som Michelle Berghäll har utsatt Sandra Kakolewskas fastighet *Kristianstad Önnestad 108:2* för under 2024-10-01 till 2026-02-28 som hyresgäst på fastigheten.
2. En besiktning utfördes på Fastigheten den 3 mars 2026 av Byggkontroll i Syd AB, Magnus Svensson, *RISE* certifierad entreprenadbesiktningsman samt SBR *SITAC* certifierad kontrollansvarig. Michelle Berghäll erbjöds skriftligen att delta men avhördes inte.
3. Sammanfattningen av besiktningen blev följande:
*”Med all tydlighet kan man konstatera att part (hyresgäst) ej uppfyllt vad man har förbundit sig att göra under hyrestiden, enligt avtalat och överenskommet hyresavtal.
Återställande är förenat med kostnader. Exempelvis avhjälpande av urin/fekalier i trägolv innebär rivning av ytskikt, troligtvis även undergolv och eventuellt trossbottenisolering.”*
Bilaga 1. Utlåtande vid syn efter uthyrning av bostad Önnestad 108;2 2026-03-03
4. Skadorna orsakade av vanvård på bostadshuset, bortforsling av drygt 100 m3 djuravfall från stall och dyngstack, övrigt kvarlämnad skräp om ca 8 m3 samt värdeminskningen av fastigheten beräknas till minst 475 000 kr.

5. Michelle Berghäll har även vägrat betala hyra för februari 2026 samt övriga tillkommande kostnader enligt avtalet såsom vatten-och renhållningsavgifter. Berghäll har utöver den omfattande förstörelse hon utsatt fastigheten inte hållit fastigheten uppvärmd vilket ledde till att vattenmätaren i källaren frös sönder två under januari -och februari 2026. Det beloppet uppgår idag till drygt 32 000 kr.
6. Michelle Berghälls förverkade sitt hyresavtal med Sandra Kakolewska redan den 20 februari 2026. Att hyresavtalet skulle förverkas på grund av oreglerad hyra informerades Michelle Berghäll om, både via sitt ombud och vid den muntliga förberedande förhandlingen den 4 februari. Michelle Berghäll lämnade fastigheten den 28 februari 2026.
7. Denna rättsprocess har varit nödvändig för att avhysa Michel Berghäll från Fastigheten. Så sent som den 18 februari gick Michelle Berghäll ut på sina sociala medier och uppgav att hon inte tänkte flytta.

Bilaga 2. MB Facebook 2026-02-18
8. Sandra Kakolewska yrkar därför att Michelle Berghälls ombudskostnader inte skall godkännas av Tingsrätten i detta mål då det har varit nödvändigt av sökanden att driva processen eftersom dennes egendom har utsatt för kraftig vanvård enligt bevisning, samt att Michelle Berghäll genom sitt agerande förorsakat Sandra Kakolewska stor ekonomisk skada.
9. Sandra Kakolewska återkallar härmed målet från Tingsrätten och yrkar att Michelle Berghäll skall betala dennes ansökningskostnader med 2800 kr samt ombudskostnader med 14 700 kr.

Kristianstad den 9 mars 2026

Desirée Ahokas Schein

Desirée Ahokas Schein

Kvarnstensvägen 16, 291 47 Kristianstad

E-post : desiree.schein@outlook.com Tele 0708-440 377

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).

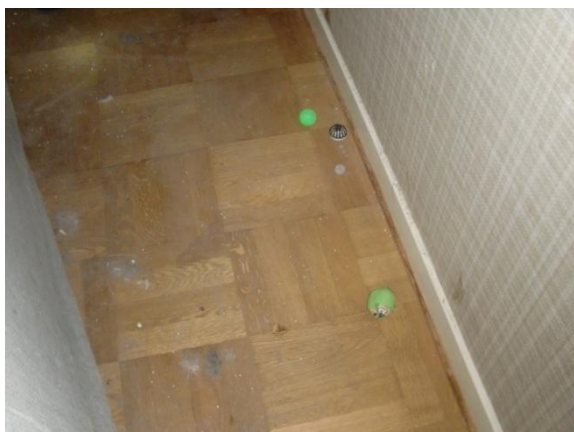


Bild 1



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).

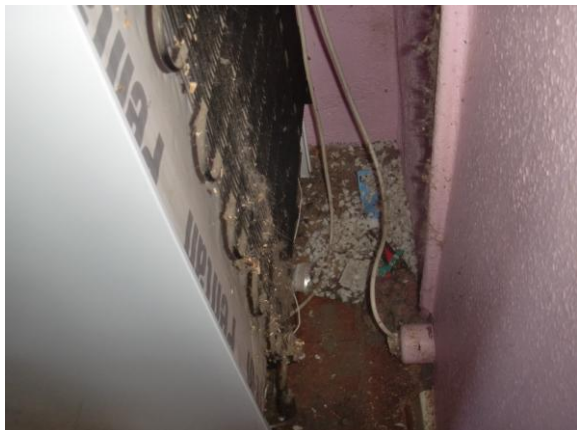


Bild 22

Wc/d/bad:

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



Bild 23

Inne i duschplatsen noteras två stora skador (hål) i golvattan. Dessa är belägna i två motstående vägghörn i duschplatsen. Detta har orsakat att golvattan 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).

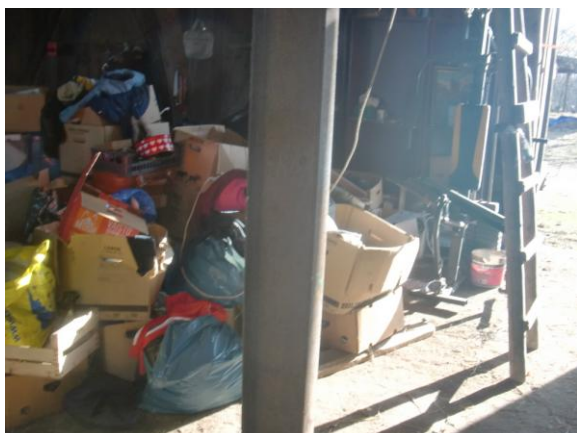


Bild 43



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>

KRISTIANSTADS
TINGSRÄTT
Rotel 2

INKOM: 2026-03-09
MÅLNR: T 3665-25
AKTBIL: 43



Michelle Berghäll ✓

18 februari at 15:04 · 🌐



Jag flyttar härifrån när jag får bevis på att hon kan betala tillbaka de 222 000 hon är skyldig mig och djuren.

Anledningen till att jag inte har betalat den sista hyran och diverse annat är för att HON ÄR SKYLDIG MIG 222 000.

Varför i hela fridens namn ska jag fortsätta ge henne pengar när hon bara kan dra av det från skulden?