

Vägledning vid köp av småhustomt via tomtkön

2020-01-14



ATT KÖPA SMÅHUSTOMT

Att köpa en småhustomt och bygga egna hus är för många en stor dröm. Detta vägledningsdokument har tagits fram för att hjälpa dig i planering och beslutet om att köpa en kommunal tomt för småhus från kommunen. Dokumentet ska hjälpa dig att få en bild av vad ett köp innebär och vilka kostnader som kan uppkomma i samband med köpet. Observera att informationen endast är vägledande och undantag kan förekomma.



FINSPÅNG

1. Vem kan köpa en kommunal tomt för småhus?

För att få möjlighet att köpa en av de tomter som Finspångs Kommun tar fram måste du stå i kommunens tomtkö. Anmälan till tomtkön görs via e-tjänst på minasidor.finspang.se/tomtko. Betalning sker direkt via anmälan i e-tjänsten.

2. Nya tomtområden som erbjuds

När kommunalägda tomtområden erbjuds till tomtkön är gator, vatten och avlopp samt övrig infrastruktur utbyggd. Tomterna som erbjuds är också fastighetsbildade. Det är lantmäteriet som fastighetsbildar och i förrättningen bestäms fastighetens areal och gränser.

När tomterna i ett nytt område ska säljas genom tomtkön skickas information ut till alla som är anmälda i tomtkön. Medlemmarna får möjlighet att göra en intresseanmälan som skickas in till kommunen, i intresseanmälan rangordnar medlemmen önskade tomter.

När tiden för intresseanmälan gått ut sammanställs dessa, tomterna fördelas därefter i köordning. De som tilldelats en tomt har normalt fyra veckor på sig att bestämma om man vill gå vidare med köp av tomten eller inte. Det är endast om du tilldelats en tomt och väljer att köpa den som du förlorar din plats i kön.

3. Reservation av befintlig tomt

De tomter som erbjudits tomtkön och som inte sålts kan, efter beslut av kommunstyrelsen, bli tillgängliga för direktköp. Tomter som är möjliga att direktköpa finns redovisade på kommunens webbplats.

Även vid direktköp av tomt krävs att köparen är medlem i tomtkön. Efter anmälan till tomtkö och betalning av avgiften ska kontakt tas med kommunen för att reservera tomten. Tomt kan inte reserveras innan betalning är kommunen till handa.

Reservationen av tomten är giltig i cirka fyra veckor.

4. Vad händer när du erbjudits/reserverat en tomt?

När du tilldelats eller reserverat en tomt skickas två exemplar av köpekontrakt till dig. I köpekontraktet finns mer information om tomten och vad du förbinder dig till vid ett köp. Kontrakten ska skickas tillbaka undertecknade inom reservationstiden om du vill köpa tomten. Om

kommunen inte får tillbaka avtalen i rätt tid kommer tomten att erbjudas annan medlem.

Genom ett undertecknande av köpekontrakten förbinder du dig att genomföra köpet. Det är därför viktigt att du är införstådd med kontraktets villkor, har finanseringen klar samt är medveten om detaljplanens bestämmelser. Det är detaljplanen som anger vad och hur man får bygga på tomten.

Om köpekontrakten inkommit inom angiven tid skickas en faktura på handpenningen till dig. Handpenningen ska normalt betalas inom 10 dagar och när betalning skett skickas ditt exemplar av köpekontrakten till dig.

Inför tillträdesdagen skickas en faktura på resterande del av köpeskillingen. Fakturan ska betalas senast på tillträdesdagen. När betalning registrerats skickas ett undertecknat köpebrev till dig som är ett kvitto på att fastigheten övergått i din ägo.

Det är viktigt att du ansöker om lagfart inom tre månader från tillträdesdagen. Ansökan skickas till fastighetinskrivningen på lantmäteriet.

Gällande VA-anslutning ska ni ta kontakt med Finspångs Tekniska Verk för anmälan om VA-anslutning. När det gäller el-anslutning kontaktar ni Vattenfall. Faktura på anslutningsavgifterna skickas ut av respektive ledningsägare.

5. Kostnader som kan tillkomma

Förutom köpeskillingen för tomten tillkommer även andra kostnader i samband med köpet. Observera att kostnaderna nedan inte är heltäckande utan endast ett urval utifrån vanligt förekommande kostnader i samband med nybyggnation och köp av fastighet.

- **Lagfartskostnader.** Vid köp av fastighet ska du ansöka om lagfart för att registrera att du är ägare till fastigheten. Detta måste göras inom tre månader från det att du fått tillträde till fastigheten och ansökan ska skickas till fastighetsinskrivningen på lantmäteriet. Kostnaden för lagfart tas ut i form av expeditionsavgift samt stämpelskatt som beräknas utifrån köpeskillingen eller fastighetens taxeringsvärde, för närvarande 1,5 procent. Kostnad för lagfart betalas till lantmäteriet.
- **Inteckning av fastighet.** Om du behöver låna pengar för att finansera byggnation och fastighetsköp krävs säkerhet för lånet.

Fastigheten kan då användas som säkerhet genom att den intecknas (pantbrev tas ut). Kostnad för detta är idag 2 procent av pantbrevets belopp i stämpelskatt plus en expeditionsavgift. Kostnaden betalas till lantmäteriet.

- **Kostnader för bygglov.** Innan byggnation eller någon form av markarbete påbörjas ska bygglov sökas hos bygg- och miljöenheten. För att bygglov ska beviljas är det viktigt att den tänkta bebyggelsen och övriga åtgärder är förenliga med gällande detaljplan för fastigheten. Det är därför viktigt att du innan köp har förvissat dig om att du får bygga det du önskar på fastigheten. En bygglovsavgift tas ut i samband med prövning av bygglov. Mer information om bygglovsprocessen och kontaktuppgifter finns på kommunens webbsida Boende och miljö/bo och bygga.
- **Nybyggnadskarta.** I bygglovsansökan behövs en situationsplan som baseras på en nybyggnadskarta som beskriver rådande förutsättningar för ett byggprojekt. Kartan beställs via en blankett som finns på Finspångs Kommuns hemsida under blanketter sök beställning av karta. Kostnad för karta är enligt gällande taxa.
- **Husutstakning.** När bygglov har beviljats för en byggnad framgår det i lovet om byggnad ska stakas ut för att säkerställa att den uppförs på den plats som är angiven. Utstakning kan beställas av mättekniker på samhällsplaneringsenheten eller av företag som utför mättjänster.
- **Anslutningsavgift för vatten och avlopp.** Tomter som erbjuds via tomtkön ska anslutas till det kommunala Va-nätet. I nya områden som erbjuds finns förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Anmälan om anslutning ska anmälas till Finspångs Tekniska Verk. Anslutningsavgift enligt gällande taxa betalas till Finspångs Tekniska Verk. För mer information kontakta kundtjänst på Finspångs Tekniska Verk.
- **Anslutningsavgift för el.** För att ansluta fastigheten till elnätet tas en anslutningsavgift ut. För mer information kontakta Vattenfall.
- **Anslutningsavgift för bredband/fiber.** Om fastigheten kan och ska anslutas till bredband/fibernätet kontaktar man förslagsvis Finet AB.

- **Anslutningsavgift för fjärrvärme.** Om fastigheten kan och ska anslutas till fjärrvärme kontakter man Finspångs Tekniska Verk.
- **Husbyggnation.** Beroende på om du bygger själv, anlitar husleverantör eller byggfirma varierar vem som har ansvaret och sköter de olika momenten och beställningarna som byggnationen innebär. Undersök vad som ingår i priset om husleverantör eller byggfirma anlitas.
- **Markarbeten.** Behöver tomten fyllas upp, sprängas, schaktas, etcetera eller kan pålning av byggnad behövas? Dessa åtgärder är förenliga med kostnader så tänk därför på att anpassa huset till tomtens naturliga förutsättningar och inte tvärtom. I vissa tomtområden finns även restriktioner i detaljplanen kring förändring av marknivå. Tänk på att göra erforderliga undersökningar innan köp av tomt.

Att iordningställa trädgård, uteplats, utfart, murar etcetera är också åtgärder som kostar pengar. Så tänk även igenom hur du vill utforma din trädgård inför köpet.

- **Försäkringar.** Nybyggnation är förenat med en rad nödvändiga försäkringar.

6. Allmänna tips

- Kolla detaljplanen. Finns restriktioner kring vad, var och hur man får bygga?
- Åk ut till tomten och gå runt. Vart kan du tänka dig att placera huset utifrån vad som är tillåtet i detaljplanen. Vilka förutsättningar finns? Hur är markförhållandena?
- Tänk på att när det gäller tomtplaneringen får man inte ändra på markförhållanden utanför den tomt man köper, slänt måste avslutas på egen tomt, staket/häck/mur ska placeras på egen tomt.
- Lekutrustning, trädgårdsland, vedförråd mm får inte placeras utanför den egna tomten.
- Fastighetens gränser markeras med gränsrör i marken och dessa får man enligt lag inte flytta på. Det är straffbart att ändra på en gränsmarkering.
- Kontakta din bank i god tid angående finansiering av tomt och hus.
- Prata med olika husleverantörer eller byggfirmor om du inte själv vill ansvara och utföra byggnationen.

- Du som köpare har ett stort ansvar att själv ta reda på vad som ska göras, beställas och när. Detta dokument är endast en liten vägledning och huvudansvaret ligger på dig som köpare.

Välkommen att kontakta tomtköansvarig!