

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Markenheten
0221-253 56

Vägledning vid köp av småhustomt från Köpings kommun

Denna vägledning är till för att hjälpa er i planeringen och beslutet om att köpa en tomt för småhus från Köpings kommun. Dokumentet ska hjälpa er att få en bild av vad ett köp innebär och vilka kostnader som kan uppkomma i samband med köpet. Observera att information nedan endast är vägledande och undantag kan förekomma.

Vem kan köpa en kommunal tomt för småhus?

För att få möjlighet att köpa tomt för småhus av Köpings kommun måste ni stå i kommunens tomtkö. Anmälan till tomtkön görs via e-formulär på www.koping.se/tomtko. Ni får en köplats när tomtköavgiften är betald. För att behålla köplatsen krävs att årsavgiften betalas, se dokumentet Regler för tomtkön.

Nya områden med tomter

När nya kommunägda tomter säljs är gator, vatten och avlopp samt övrig infrastruktur utbyggd. Tomterna som erbjuds är också fastighetsbildade. Det är Lantmäteriet som fastighetsbildar och i förrättningen bestäms tomtens areal och gränser utifrån detaljplanen. Tomtens nya gränser markeras ofta med gränsrör i marken. När tomterna i ett nytt område ska fördelas sker utskick av information till alla i tomtkön som får möjlighet att göra en intresseanmälan och rangordna önskade tomter. När anmälningstiden gått ut sammanställs intresseanmälningarna och fördelning sker efter köplacering. Det är endast om ni tilldelats en tomt och väljer att köpa denna som ni förlorar er plats i kön.

Vad händer när man reserverat en tomt?

Om ni tilldelats en tomt reserveras den för er i upp till fyra månader. Det finns möjlighet till tre månaders förlängning för en avgift på 5 000 kr, som dras av på köpeskillingen. Under reservationstiden ska ni ha gjort eventuella undersökningar av tomten, lämnat in bygglovsansökan samt ha finansieringen klar. Om ni beslutar att gå vidare med köpet så bokar ni ett möte med Markenheten för kontraktsskrivning, för att säkerställa att vi tecknar avtal med rätt part ber vi er att ta med giltig legitimation. Vi skriver då både köpekontrakt och köpebrev och ni får ett exemplar av köpekontraktet. Inför tillträdesdagen skickas en faktura på köpeskillingen (där anläggningsavgiften för VA och

eventuellt anslutningsavgift för fjärrvärme ingår, plus er del av fastighetsskatten). Fakturan ska vara betald innan tillträdesdagen. När betalning registrerats skickas ett undertecknat köpebrev till er som är ett kvitto på att fastigheten övergått i er ägo. Det är viktigt att ni ansöker om lagfart inom tre månader från tillträdesdagen. Ansökan skickas till fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet. Det är viktigt att ni skickar handlingarna till rätt adress, detta kan kontrolleras på: <https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/kontakto-oss/vara-kontor-och-adresser/>.

Bra att tänka på

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

- **Lagfart.** Vid köp av fastighet ska ni ansöka om lagfart för att registrera att ni är ägare till fastigheten. Detta måste göras inom tre månader från det att ni fått tillträde till fastigheten och ansökan ska skickas till fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet.

Kostnad för lagfart tas ut i form av expeditionsavgift samt stämpelskatt som är 1,5 % och beräknas utifrån köpeskillingen eller fastighetens taxeringsvärde.

- **Inteckning av fastighet.** Om ni behöver låna pengar för att finansiera byggnation och tomtköp 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 plus en expeditionsavgift.

- **Bygglov.** Innan byggnation eller någon form av markarbete påbörjas ska bygglov sökas hos bygglovsenheten. För att bygglov ska beviljas är det viktigt att den tänkta bebyggelsen och övriga åtgärder stämmer med detaljplanen. Det är därför viktigt att ni redan innan köp ser till att planerad byggnation följer de gällande bestämmelserna i detaljplanen. Tänk även på handläggningstiden för bygglov när ni planerar husbygget. En bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov. Mer information om bygglovsprocessen finns på koping.se/bygglov. Under ”kostnad” finns kostnadsexempel gällande olika typer av bygglov.

- **Planavgift.** För nybyggnation av småhus på tomt köpt av kommunen tas en planavgift ut i samband med bygglov. 2024 är planavgiften för nybyggnation av småhus 45 840 kr.

- **Nybyggnadskarta.** I bygglovsansökan behövs en nybyggnadskarta som beskriver rådande förutsättningar på tomten. Kartan görs av Sweco och beställs via Köping kommuns hemsida koping.se/bygglov.

• **Husutstakning/lägeskontroll.** När bygglov har beviljats för en ny 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 Sweco.

• **Ytterligare utredningar.** Översiktliga geotekniska undersökningar genomförs i tidigt stadium. Dessa finns att ladda ner på koping.se/ledigatomter under fliken ”Områdets förutsättningar” som återfinns under respektive område. En kompletterande geoteknisk bedömning behöver dock utföras av sakkunnig för varje enskild tomt. Av undersökningen ska mark- och grundförhållanden av betydelse för grundläggning, tomtplanering m.m. framgå. Vissa tomter kan behöva fyllas upp, sprängas, schaktas, etc. eller kan behöva pålning av byggnad. Dessa åtgärder medför kostnader och i vissa tomtområden finns även restriktioner i detaljplanen kring förändring av marknivån. Tänk därför på att anpassa huset till tomtens förutsättningar och inte tvärtom.

• **Anslutning av el.** För att ansluta fastigheten till elnätet tas en anslutningsavgift ut. Under bygget upprättas ofta en tillfällig anläggning. Mer information finns på malarenergi.se/bygga-nytt.

• **Energi och miljö.** Det finns många val man kan göra som husbyggare som påverkar husets värmebehov, exempelvis placeringen av huset och valet av fönster. Mer information finns även att läsa på energiradgivningen.se.

• **Vatten/Avlopp (VA).** Tomterna säljs inklusive anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp. För frågor, kontakta VME, VA-avdelningen.

• **Anslutning av bredband/fiber.** För att ansluta fastigheten till bredband-/fibernet tas en anslutningsavgift ut. Kontakta Köpings Kabel-TV för mer information.

• **Husbyggnation.** Beroende på om ni bygger själv, anlitar husleverantör eller byggfirma varierar det vem som sköter de olika momenten och beställningarna som byggnationen innebär. Undersök vad som ingår i priset om husleverantör eller byggfirma anlitas.

Viktigt att ha i åtanke är att när man köper en småhustomt av Köpings kommun ska man enligt köpekontraktet uppfylla en s.k. ”byggnadsskyldighet”. Byggnadsskyldigheten innebär i korthet att man inom två år från tillträdesdagen ska ha byggt ett hus som är helt klart för inflytt. Detta villkor innebär också att man inte får sälja tomten vidare innan denna byggnadsskyldighet har uppfyllts. Om detta villkor inte efterföljs kan man bli skyldig att betala ett vite om 30 % av köpeskillingen till Köpings kommun. Syftet med detta villkor är för att motverka spekulation och i övrigt gynna Köpings kommuns strävanden att uppfylla sina bostadspolitiska mål.

- **Iordningställande av tomt.** Att iordningställa trädgård, uteplats, utfart, murar etc. är också åtgärder som kostar pengar. Tänk igenom hur ni vill utforma er trädgård inför köpet.
- **Försäkringar.** Ta kontakt med ett försäkringsbolag i tidigt stadium, nybyggnation är förenat med en rad nödvändiga försäkringar.

Relevanta kontaktuppgifter finns i dokumentet ”Kontaktlista” på koping.se

Allmänna tips

- Börja med att titta på detaljplanen. Finns restriktioner kring vad, var och hur man får bygga?
- Kontakta er bank i god tid angående finansiering av tomtköp och husbyggnation.
- Åk ut till tomten och gå runt. Hur ligger tomten i förhållande till skog, vägar och annan bebyggelse? Var kan ni tänka er att placera huset utifrån vad som är tillåtet i detaljplanen? Vilka förutsättningar finns? Hur är markförhållandena? Gör er egen solstudie. Tänk på att om det är en aktiv byggarbetsplats så får platsbesök endast ske under helger.
- Prata med olika husleverantörer eller byggfirmor om ni inte själva vill koordinera eller utföra byggnationen. Husleverantörer kan ofta hjälpa till att tolka detaljplanen så koppla gärna in dem i ett tidigt skede.
- Köparen har ett stort ansvar att själv ta reda på vad som ska göras, beställas och när. Detta dokument är endast en vägledning och huvudansvaret ligger på er som köpare.
- På Boverkets hemsida finns mycket nyttig information för dig som bygger nytt: <https://www.boverket.se/sv/byggande/>

Välkommen att kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen!