



BÅSTADS
KOMMUN



LATHUND

för köp av **kommunala villatomter**
i Båstads kommun

... ett bättre sätt att leva

Innehåll

- 3 Att köpa villatomt
- 4 För tomtkön gäller
- 5 Fördelning av tomt
- 6 Avtal och tillträde
- 7 Nybyggnadskarta
- 8 Bygglov
- 10 Byggnation
- 11 VA, El och Fiber
- 12 Checklista
- 13 Kontakter
- 14 Ordlista



Att köpa villatomt

Att köpa villatomt är ett stort och spännande steg och för många är det en av de största investeringarna i livet.

I denna broschyren har vi samlat information du kan behöva.

Utbudet av kommunala villatomter varierar med tiden, men Båstads kommuns ambition är att kunna erbjuda tomter av varierande storlek i olika delar av kommunen.

Lediga villatomter hittar du på bastad.se. På webben hittar du också blankett för att ställa dig i tomtkön. Mer om hur du går tillväga för att anmäla ditt intresse för en kommunal villatomt hittar du i denna broschyr.

De tomter som Båstads kommun erbjuder är normalt fastighetsbildade vid försäljningen och gator samt övrig service är utbyggd. När en villatomt är fastighetsbildad betyder det att Lantmäteriet har bestämt läge och areal för tomten och den tilldelas en fastighetsbeteckning.

Detaljplanen reglerar var, vad och hur mycket du får bygga på tomten. Kolla noga så att detaljplanen tillåter det du vill bygga. Kontakta bygglovsavdelningen för råd och vägledning om du är osäker.



För tomtkön gäller

Det finns en särskild blankett för ansökan om att stå i tomtkön. Blanketten kan hämtas via kommunens webbplats www.bastad.se eller beställas via Teknik & service.

- 🏠 Sökande ska ha fyllt 18 år.
- 🏠 Sökande placeras i den ordning ansökan och avgiften kommer in till kommunen.
- 🏠 Din ansökan är personlig och kan inte överlåtas.
- 🏠 Sökande till villatomt ska vara en fysisk person (inget företag och ingen företrädare för byggintressent).
- 🏠 Du måste betala en årlig avgift som för närvarande är 250 kr. Inbetald avgift återbetalas inte.
- 🏠 Tomt som erbjuds dig ska användas för eget permanent boende.
- 🏠 Sökande som erbjudits villatomt i olika områden tre gånger, men inte accepterat någon tomt, stryks från kölistan. Sökande som antagit anvisad villatomt stryks från kölistan.
- 🏠 Sökande som köpt villatomt har rätt att åter stå i tomtkön fem år efter tidpunkten för tecknat köpekontrakt.
- 🏠 Sökande av villatomt, som två gånger tidigare köpt villatomt av kommunen, kommer alltid i kö efter de som inte tidigare fått tilldelning eller tilldelning av tomt en gång.
- 🏠 Teknik & service skickar en gång om året ut en förnyelseblankett. Avgiften ska betalas in och blanketten ska återvändas inom 30 dagar. Sökanden som inte inom föreskriven tid betalat avgiften och återsänt förnyelseblanketten stryks från kölistan.

Fördelning av tomt

I Båstads kommun är det verksamhetsområde Teknik & service som tillhandahåller kommunala tomter till de som vill bygga sitt eget hus. Teknik & service har hand om den kommunala tomtkön och fördelar de lediga tomterna.

När tomter på något av de områden du är intresserad av, är klara för försäljning, kommer du att få information om hur du ska göra för att intresseanmäla och prioritera dina val av tomter.

Intresseanmälan

Alla som anmält intresse till en specifik tomt placeras i en kö till just den tomten. Placeringen i kön baseras på när man blivit registrerad i tomtkön. När anmälningstiden har passerat skickas erbjudande till aktuella intressenter.

Om du är intresserad av erbjuden tomt ska du lämna svar senast två veckor efter erbjudandet. Uteblivet svar räknas som ett nej.

Tilldelningsbeslut

Till den som tackat ja till en villatomt och har tidigast registreringsdatum i tomtkön, skickar vi över ett köpekontrakt för granskning.

Även om du tackat ja till flera tomter, får du bara köpekontrakt på den av de aktuella tomterna som du har prioriterat högst.

Från det datum du fått ett köpekontrakt för granskning, har du två månader på dig att undersöka förutsättningarna för att bygga. Det innebär bland annat kontakter med kreditgivare och småhusleverantörer, kontakt med kommunens bygglovsavdelning gällande om du får bygga det hus du tänkt dig med mera.

Kommunala villatomter säljs i befintligt skick och det är upp till köparen att själv göra de geotekniska undersökningar som krävs för att bebygga villatomten.

Avtal och tillträde

Köpekontrakt

Två månader efter att du tackat ja till en villatomt bokas ett datum in för undertecknande av köpekontrakt och betalning av köpeskillingen.

Köpeskillingen ska vara betald vid köpekontraktets undertecknande och tillträde för köparen sker då omgående.

Tänk på att det ofta tar tre bankdagar för köpeskillingen att komma in på kommunens bankgiro.

Tänk på att villatomten ska vara bebyggd med en permanent bostad och du ska ha flyttat in i huset inom 3 år från tillträdesdagen samt vara folkbokförd på fastigheten, annars får du betala en avgift motsvarande köpeskillingen.

Du får inte sälja fastigheten förrän tidigast fem år efter tillträdesdagen.

Lagfart

Vid köpekontraktets undertecknande får du ett värdeintyg som krävs för att du ska kunna söka lagfart på tomten.

Köparen ska ansöka om lagfart inom tre månader från det att köpekontraktet är undertecknat. Med lagfart menas att Lantmäteriet skriver in äganderätten till fastigheten i fastighetsregistret.

Lagfartskostnaden för en obebyggd tomt baseras på köpeskillingen och är 1,5 % av köpeskillingen samt expeditionsavgift.

Ansökan görs på blankett på Lantmäteriets webbplats, lantmateriet.se.

Nybyggnadskarta

När du ska bygga behövs en nybyggnadskarta, som beställs från Kartavdelningen mot en avgift.

Nybyggnadskartan ska ingå i handlingarna till bygglovsansökan.

Nybyggnadskartan innehåller uppgifter om fastigheten med gränsredovisning, gällande planbestämmelser, befintliga marknivåer så att konsekvenser för angränsande fastigheter och gator framgår samt anslutningspunkter för vatten och avlopp.

Det tar cirka tre till fyra veckor från det att du beställt kartan tills dess att den levereras.

Nybyggnadskartan ska du använda som underlag för situationsplan i din bygglovsansökan.

Följande ska du anteckna på nybyggnadskartan:

- 🏠 Rita in det du vill bygga.
- 🏠 Redovisa huvudmått för byggnaden/byggnaderna.
- 🏠 Redovisa måttet vinkelrätt från fastighetsgränsen mot byggnaden.
- 🏠 Föreslå en höjd för färdigt golv.
- 🏠 Intyga att underlaget inte har ändrats.



Bygglov

När du ska bygga hus ska du söka bygglov och det gör du hos bygglovsavdelningen.

En bygglovsansökan ska innehålla nybyggnadskarta och ritningar som visar planer, fasader och sektioner i skala 1:100. Ansökan ska även innehålla en markplaneringsritning i skala 1:500 och namn på utsedd certifierad kontrollansvarig.

Ansökningsblanketten och övriga handlingar hittar du på vår hemsida.

Från det att du lämnat in ansökan har bygglovsavdelningen tio veckor på sig att handlägga ditt ärende. Om ditt ärende behöver kompletteras räknas tiden från det att kompletteringarna kommit in. Mer information finner du på Boverkets hemsida, boverket.se/kunskapsbanken.

Ett vanligt bygglov för ett helt nytt hus brukar kosta ca 20-30 000 kr. Avgiftens storlek beror på byggnadens storlek och aktuell taxa.

Byggherre - Vem är det?

Det är byggherren som ska utföra kontrollen och det är du som fastighetsägare som är byggherre.

Kontrollansvarig - Vem är det?

Den kontrollansvarige är en utomstående person som ska hjälpa byggherren med expertkunskap. Den som är kontrollansvarig ska

- 🏠 Kontrollera att de lagar, förordningar och föreskrifter som finns inom området uppfylls.
- 🏠 Säkerställa byggnadens tekniska egenskaper.
- 🏠 Delta i byggsamråd, kontroller och besiktningar.

Utsedd certifierad kontrollansvarig anges i bygglovsansökan.

Färdigställandeskydd

Byggherren ska ordna ett färdigställandeskydd innan byggnadsarbetet startar. Färdigställandeskyddet är ett konsumentskydd.

Tekniskt samråd

När bygglovets getts hålls ett tekniskt samråd mellan kommunens bygglovshandläggare, byggherren och kontrollansvarig.

Vid samrådet går man igenom:

- 🏠 Bygglovets
- 🏠 Planering av byggnadsarbetena
- 🏠 Kontrollplanen
- 🏠 Övriga handlingar som du lämnat in

Kontrollplan

I kontrollplanen står vilken kontroll som ska ske, vilka intyg och andra handlingar som ska lämnas in till bygglovsavdelningen och vilka anmälningar som ska göras.

Startbesked

Om bygglovsavdelningen efter det tekniska samrådet anser att lagens krav uppfylls, får du ett startbesked. I startbeskedet fastställer bygglovshandläggaren den kontrollplan som ska gälla för byggnadsarbetena. När byggherren fått skriftligt startbesked får byggnadsarbetet börja.

Tänk på att inga mark- eller byggnadsarbeten får påbörjas innan du fått startbesked.

BYGGNATION

Utstakning och lägeskontroll

Om en ny byggnad uppförs ska alltid utstakning och lägeskontroll ske och det är byggherren som ansvarar för att byggnaden uppförs på rätt plats. Beställning av utstakning och lägeskontroll kan beställas hos Ängelholms kommuns kart- och mätenhet, tel 0431 - 870 00.

Arbetsplatsbesök

Bygglovshandläggaren kommer på besök när ditt bygge varit igång en tid. Handläggaren kollar då tillsammans med din kontrollansvarige att bygglovet och kontrollplanen följs.

Slutsamråd

Ditt bygge närmar sig sitt slut och nu är det dags för slutsamråd. Kontrollansvarige kallar till ett möte på byggarbetsplatsen. Nu går man igenom att kontrollplanen har följts och hur byggnationen ser ut.

Slutbesked - dags för inflyttning

När överenskomna byggåtgärder är genomförda godkänns dessa genom att bygglovshandläggaren lämnar ett slutbesked.

När detta är klart får du ta din byggnad i bruk och börja använda den. Du får inte flytta in förrän du fått slutbeskedet.

VA, EL och FIBER

Vatten och avlopp

När du bygger nytt hus måste du göra en VA-anmälan till NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB). Du hittar blanketten för VA-anmälan på nsva.se. Skicka in VA-anmälan tillsammans med VA-ritningar till NSVA, Box 2022, 250 02 Helsingborg.

Det tar ca 6 veckor från det att VA-anmälan inkommit till NSVA tills du har möjlighet att koppla in din fastighet till det kommunala ledningsnätet. Ett par veckor efter att ditt ärende är klart kommer du att faktureras anläggningsavgiften för VA. Mer information om aktuell taxa finns på nsva.se.

El och fiber

Elinstallation anmäls till inom området verksam elnätsägare.

För områdena i Östra Karup och på Heden ska du kontakta Södra Hallands Kraft, sodrahallandskraft.se. Och för andra områden i kommunen kontaktar du Bjäre Kraft AB. Tänk även på att beställa bygg-el.

Du bör också kontakta ledningsägare, Bjäre Kraft AB, för indragning av fiber. Mer information finns på bjarekraft.se.



CHECKLISTA

Innan du bestämt dig

- Ställ dig i tomtkön
 - Båstads kommun skickar ut information om aktuella tomter
- Anmäl intresse
- Sätt dig in i aktuell detaljplan och tomtens förutsättningar
- Gör en översiktlig kalkyl
- Kontakta din bank/långgivare

Rutorna (■) anger vad köparen ska göra. Bocka av efter hand! Observera att en del av punkterna kan skötas av din byggentreprenör.

När du fått en tomt

- Köpekontrakt undertecknas
- Betalning av köpeskilling och tillträde
- Sök lagfart
- Beställ nybyggnadskarta
- Sök bygglov
- Kontrollansvarig anmäls
 - Bygglov beviljas
- Bygglovsavgift betalas
- Färdigställandeskydd tecknas
- Förslag till kontrollplan
 - Kommunen kallar till tekniskt samråd
 - Startbesked och fastställande av kontrollplan
- Anmälan för VA till NSVA
- Anmälan om elinstallation och ev. bredband
- Utstakning beställs

Under tiden du bygger

- Husbygget startar
- Beställ lägeskontroll om det krävs
- VA-avgift betalas
- Kommunen gör arbetsplatsbesök

Efter att huset är byggt

- Slutsamråd
 - Slutbesked
- Folkbokför dig på fastigheten

KONTAKTER

Tomtkö, fördelning, avtal, betalning och tillträde

Båstads kommun, Teknik & service

Telefon 0431 - 770 00

Bygglov

Båstads kommun,
Bygglovsavdelningen

Telefon 0431 - 770 00

Nybyggnadskarta

Båstads kommun,
Kartavdelningen

Telefon 0431 - 770 00

Lagfart

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivningen i
Hässleholm

Telefon 0771 - 63 63 63

Utstakning/Lägeskontroll

Ängelholms kommun, Kart- och mätenheten

Telefon 0431 - 870 00

Vatten och avlopp

NSVA (Nordvästra Skånes
Vatten och Avlopp AB)

Kundservice 010 - 490 97 00

EI

Södra Hallands Kraft ek.för,

Telefon 0430 - 480 00

Bjäre Kraft AB

Telefon 0431 - 44 99 00

Bredband

Bjäre Kraft AB

Telefon 0431 - 44 99 00

ORDLISTA

Detaljplan - En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som anger markanvändning, bebyggelse med mera inom ett område samt hur miljön inom området kommer att förändras eller bevaras.

En detaljplan tas fram på beställning av kommunen, enskilda personer eller exploatörer och företag.

Fastighet - All mark i Sverige är indelad i fastigheter. En fastighet består av ett eller flera områden på marken. Till en fastighet kan höra byggnader, skog med mera. Alla fastigheter har en särskild beteckning (fastighetsbeteckning), till exempel Ladan 28.

Fastighetsbildad tomt - Lantmäteriet har bestämt läge och areal för tomten och tomten har tilldelats en fastighetsbeteckning.

Folkbokföring - Registrering av invånare i ett land.

Geoteknisk undersökning - En undersökning som fastställer vad marken består av som t ex lera, berg, sandjord eller skiffer. Undersökningen bör också redovisa rekommendationer för grundläggningen.

Köpekontrakt - Är ett avtal mellan säljare och köpare i samband med överlåtelse av fastighet. Köpekontraktet ska tecknas skriftligen, skrivs under av säljare och köpare och innehålla uppgifter om köpeskilling

Köpeskilling - Köpesumma

Lagfart - När du köper en fastighet är du skyldig att söka lagfart hos Lantmäteriet. Det innebär att du skriver in dig i fastighetsregistret där du blir upptagen som fastighetens ägare.

Lägeskontroll - Kontroll av placeringen av en byggnad både i plan- och i höjdläge.

Utstakning - Utstakning förs innan byggnadsarbete påbörjas och innebär att läget av en byggnad eller anläggning märks ut på marken enligt bygglovsbeslutet. Även höjdsättning kan förekomma i samband med utstakning.

Värdeintyg - En handling som du får av kommunen och som talar om köpeskillingen för fastigheten. Värdeintyget ska lämnas in till Lantmäteriet vid ansökan om lagfart.





**BÅSTADS
KOMMUN**

... ett bättre sätt att leva