

Checklista vid köp av tomt

En billig tomt kan bli dyr om markarbete, anslutningar eller byggbegränsningar upptäcks efter köpet. Checklistan hjälper dig att kontrollera om marken går att använda som planerat och vad hela projektet kan kosta.

På Belåna Fastighet hittar du fler guider om [fastighetslån](#) och att [köpa hus](#).

Fastighetsbeteckning	
Adress / område	
Tomtarea	
Begärt pris	
Eget maxpris	

Köp inte en byggrätt som du bara antar finns
Kontrollera detaljplan, områdesbestämmelser och besked från kommunen. Utanför detaljplan kan ett positivt förhandsbesked minska risken att du köper mark som inte får bebyggas.

1. Kontrollera vem som äger marken

- ☐ Kontrollera fastighetsbeteckningen och att säljaren är lagfaren ägare.
- ☐ Beställ eller be om aktuella uppgifter ur fastighetsregistret.
- ☐ Kontrollera fastighetens areal och registrerade gränser.
- ☐ Ta reda på om tomten redan är en egen fastighet eller ska styckas av.
- ☐ Kontrollera inteckningar, nyttjanderätter, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.
- ☐ Be om förrättningskartor och andra handlingar som förklarar gränser och rättigheter.

2. Detaljplan och byggrätt

- ☐ Kontrollera om tomten ligger inom detaljplan eller områdesbestämmelser.
- ☐ Läs vilka byggnader, ytor, höjder och användningar som tillåts.
- ☐ Kontrollera prickmark eller annan mark där byggnad inte får placeras.
- ☐ Se vilka avstånd som gäller till tomtgräns, väg, strand eller annan bebyggelse.
- ☐ Kontrollera krav på takform, fasad, kulturmiljö eller annan utformning.
- ☐ Fråga kommunen om pågående planarbete kan påverka området.
- ☐ Kontrollera om planens genomförandetid eller andra planvillkor har betydelse för projektet.

3. Förhandsbesked och bygglov

Förhandsbesked används för bygglovspliktiga åtgärder utanför detaljplan. Kommunen prövar då om åtgärden kan placeras på platsen. Ett positivt besked är inte ett bygglov och arbetet får inte starta.

- ☐ Kontrollera om det finns ett positivt förhandsbesked och när det fick laga kraft.
- ☐ Läs vilken byggnad, placering och användning beskedet gäller.
- ☐ Kontrollera alla villkor i beskedet.
- ☐ Tänk på att bygglov behöver sökas inom två år för att förhandsbeskedet ska vara bindande vid bygglovsprövningen.
- ☐ Om besked saknas: överväg ett köp som gäller först när positivt besked har fått laga kraft.
- ☐ Fråga kommunen vilka handlingar som krävs för bygglov och startbesked.
- ☐ Kontrollera om strandskydd, fornlämningar eller andra skydd kräver separat beslut.

Förhandsbesked prövar platsen, inte hela huset

Även med ett positivt förhandsbesked återstår bygglov, tekniska handlingar och startbesked. Husets exakta utformning måste stämma med beskedets villkor och övriga regler.

4. Fastighetsgränser, väg och servitut

- ☐ Försök hitta gränsmarkeringarna på plats. En digital kartlinje är inte alltid den juridiska gränsen.
- ☐ Kontrollera vem som äger vägen till tomten.
- ☐ Säkerställ en varaktig rätt att använda väg och infart.
- ☐ Kontrollera vem som sköter vägen och hur kostnaderna fördelas.
- ☐ Läs servitut för väg, brunn, ledningar, brygga eller andra rättigheter.
- ☐ Kontrollera både rättigheter som tomten har och belastningar som andra har på tomten.
- ☐ Ta reda på om nya servitut eller lantmäteriförrättningar behövs.
- ☐ Kontrollera om infartstillstånd krävs från kommunen eller väghållaren.

5. Besök tomten och kontrollera omgivningen

- ☐ Besök platsen efter regn och kontrollera stående vatten och avrinning.
- ☐ Titta på solläge, vind, nivåskillnader och skuggning.
- ☐ Lyssna efter vägtrafik, järnväg, industri och andra störningar.
- ☐ Kontrollera närliggande jordbruk, kraftledningar och framtida byggprojekt.
- ☐ Fråga grannar om vatten, väg, översvämning och markförhållanden.
- ☐ Kontrollera hur snö, is och vinterväghållning kan påverka tomten.

6. Mark, grundläggning och miljö

- ☐ Be om tidigare geotekniska undersökningar och markrapporter.
- ☐ Anlita geoteknisk kompetens om markens bärighet eller stabilitet är osäker.
- ☐ Kontrollera risk för sättningar, skred, erosion och översvämning.
- ☐ Ta reda på jorddjup och om berg behöver sprängas.
- ☐ Kontrollera radonförhållanden och om radonsäkert byggande behövs.
- ☐ Undersök om marken kan vara förorenad av tidigare verksamhet eller fyllnadsmassor.
- ☐ Kontrollera om massor kan återanvändas eller måste transporteras och tas om hand.
- ☐ Räkna på behov av stödmurar, dränering och höjdsättning.

Kartor är ett första underlag

SGU:s kartor kan ge information om jordarter, berg, brunnar och grundvatten. De ersätter inte en undersökning av den aktuella tomten.

7. Vatten, avlopp och anslutningar

Anslutningar kan bli en av tomtens största kostnader. Be om skriftliga besked och kontrollera var anslutningspunkterna faktiskt ligger.

Vatten och avlopp

- ☐ Kontrollera om kommunalt vatten och avlopp finns eller planeras.
- ☐ Begär skriftlig uppgift om anslutningspunkt och anslutningsavgift.
- ☐ Kontrollera hur långt ledningarna måste dras över tomten.
- ☐ Vid egen brunn: undersök möjlighet, kapacitet, vattenkvalitet och kostnad.
- ☐ Kontrollera brunnar i närheten och uppgifter om djup och kapacitet.
- ☐ Vid enskilt avlopp: sök besked från kommunens miljöförvaltning.
- ☐ Kontrollera markyta, skyddsavstånd och möjlighet till framtida slamtömning.
- ☐ Skriv inte bara in säljarens muntliga uppgift om att avlopp går att ordna.

El, fiber och andra nät

- ☐ Begär offert eller prisindikation för elanslutningen.
- ☐ Kontrollera var anslutningspunkten ligger och vem som betalar grävningen.
- ☐ Fråga om kapacitet och väntetid.
- ☐ Kontrollera möjlighet och kostnad för fiber eller annan internetanslutning.
- ☐ Ta reda på om ledningar kräver servitut eller särskild placering.
- ☐ Kontrollera om fjärrvärme, gas eller andra nät finns i området.

8. Finansiering och hela projektkostnaden

Bankens syn på en obebyggd tomt kan skilja sig från ett vanligt bostadsköp. Visa därför tomtköp, husbudget, markarbete och byggplan som ett sammanhängande projekt.

- ☐ Kontakta banken innan bud eller kontrakt.
- ☐ Fråga hur stor del av tomtpriset banken kan finansiera.
- ☐ Kontrollera vilken värdering banken utgår från.
- ☐ Fråga om framtida byggkreditiv eller annan finansiering för husbygget.
- ☐ Visa kalkyl för hus, grund, markarbete, anslutningar och avgifter.
- ☐ Räkna med att offerter kan ändras när marken undersöks närmare.
- ☐ Sätt en egen buffert för oväntad sprängning, fyllning och ledningsdragning.
- ☐ Kontrollera när olika kostnader ska betalas och hur de påverkar likviditeten.

Kostnadsöversikt

Kostnad	Uppskattning	Offert / besked	Kommentar
Köpeskilling			
Lagfart			
Pantbrev			
Lantmäteriförrättning			
Geoteknisk undersökning			
Vatten och avlopp			
Elanslutning			
Fiber			
Väg och infart			
Markarbete / sprängning			
Bygglov och projektering			
Buffert			

Tomtpriset är bara början

Två tomter med samma pris kan få helt olika slutkostnad. Skillnaden ligger ofta i grundläggning, anslutningsavgifter, väg, sprängning och hur långt ledningar behöver dras.

9. Kontrakt och sista kontrollen

Villkor som ska skydda dig behöver stå i köpekontraktet. Be om juridisk hjälp när köpet hänger på avstyckning, förhandsbesked, finansiering eller nya rättigheter.

- ☐ Kontrollera pris, areal, fastighetsbeteckning och tillträdesdag.
- ☐ Skriv in vilket lösöre, material eller vilka utredningar som ingår.
- ☐ Skriv villkor om avstyckning om tomten ännu inte är en egen fastighet.
- ☐ Skriv villkor om positivt förhandsbesked eller bygglov när köpet bygger på att du får bygga.
- ☐ Skriv villkor om finansiering om banken ännu inte har lämnat slutligt besked.
- ☐ Ge villkoren tydliga tidsfrister och beskriv vad som händer om de inte uppfylls.
- ☐ Kontrollera att väg, vatten, avlopp och andra rättigheter finns skriftligt.
- ☐ Låt inte muntliga löften ersätta kontraktsvillkor.
- ☐ Planera ansökan om lagfart efter köpet.
- ☐ Spara kartor, beslut, rapporter, offerter och all skriftlig kontakt.

Egen översikt

Område	Klart	Utred vidare	Kommentar
Byggrätt			
Förhandsbesked			
Fastighetsgränser			
Servitut			
Mark och grund			
Vatten			
Avlopp			
El och fiber			
Väg och infart			
Finansiering			

Frågor och fortsatt utredning

Källor och fler guider

Checklistan bygger på generell vägledning från Boverket, Lantmäteriet, SGU, Konsumentverket och Fastighetsmäklarinspektionen. Fler guider finns på Belåna Fastighet.