

Sammanslagning av samfällda områden

Objekt:	946-403-876-1 Vattenområde, 946-403-878-2 Kvarntomt på Kjölutbacken, 946-403-878-3 Båthusplatser, 946-403-878-4 Nätplats på Nätören, 946-403-878-5 Sandtäkter, 946-403-878-6 Bönehusplats I Witeshagen, 946-403-878-11 Båt- och fiskeplatser / Kommun: Vörå
Tid:	8.8.2022 klockan 10:00
Plats:	Bertby UF-lokal, Bertby-Låxvägen 771, Vörå
Förrättningsingenjör	Anders Blomqvist
Närvarande:	Närvarolista bifogas till protokollet

1. Tillkännagivande

Utredning	<p>Sammanträdeskallelserna har skickats 6.7.2022. Kallelserna har postats till de sakägare vars kontaktuppgifter har varit kända.</p> <p>Därtill har tidningskungörelser publicerats i på svenska Vasabladet samt på finska i Ilkka-Pohjalainen den 16.7.2022.</p> <p>I samband med sammanträdeskallelserna har delägarna också kallats till konstituerande delägarstämma för det nya delägarlaget, som kommer att förvalta det sammanslagna samfällda området. Konstituerande stämma kan på anhållan av delägarna sammankallas av lantmäteriverket.</p>
Beslut	Tillkännagivandet har skett i enlighet med vad som stadgas i fastighetsbildningslagen och lagen om samfälligheter.
Lagstiftning	<i>Fastighetbildningslag 168-170 §, Lag om samfälligheter 11 §</i>

2. Sammanträdes laglighet

Utredning	<p>På tillfrågan har ingen yrkat på anlitan av gode män.</p> <p>Ingen har ansett förrättningsingenjören vara jävig eller meddelat hinder mot förrättningen.</p> <p>Meddelades att förrättnings språket är svenska, men sakägare har även rätt att använda och erhålla svar på finska. Förrättningsprotokollet översatts också till finska</p>
Beslut	Sammanträdet är lagligt.
Lagstiftning	<i>Fastighetsbildningslag 4 § , 11 §</i>

3. Förrättningens ändamål

Utredning	<p>Förrättningen syfte är att sammanslå följande samfällda områden belägna inom Vörå kommun:</p> <p>946-403-876-1 Vattenområde 946-403-878-2 Kvarntomt på Kjölutbacken 946-403-878-3 Båthusplatser 946-403-878-4 Nätplats på Nätören 946-403-878-5 Sandtäkter 946-403-878-6 Bönehusplats I Witeshagen 946-403-878-11 Båt- och fiskeplatser</p> <p>samt att faställa en ny delägarförteckning för det genom sammanslagningen bildade samfällade området.</p>
-----------	---

Sammanslagningen handläggs på ansökan av delägarlaget för Bertby bys samfällighet. Sammanslagningen är en förutsättning för att ovan nämnda samfällda områden skall kunna ställas under gemensam ordnad förvaltning.

I samband med denna förrättning utförs ingen annan fastighetsbildning eller behandling av nyttjanderätter på aktuella samfällda områden. Delägare som skulle önska handläggning av dylika ärenden uppmanas att anhålla om separat lantmåteriförrättning för ändamålet.

4. Förutsättningar

Utredning

Två eller flera samfällda områden kan sammanslås och bilda ett nytt samfällt område om delägarlagen så beslutar.

Delägarlaget för Bertby bys samfällighet har vid sin årsstämma den 2.4.2019 beslutit att anhålla om sammanslagning av byns olika samfälligheter. Förrättningen är anhängiggjord genom Bertby bys samfällighets ansökan daterad 8.5.2019 och förrättningsförordnandet är givet 21.5.2019 åt Reijo Kiviniemi. När Kiviniemi övergått till en annan tjänst har förrättningen transporterats åt Anders Blomqvist från den 2.2.2022.

Förrättningsingenjören Blomqvist har presenterat utgångsläget för delägarlagets styrelsen den 7.4.2022.

Närvarande sakägare gavs tillfälle att ställa frågor gällande förrättningen och dess ändamål. Ingen meddelade härvid att de motsatte sig sammanslagningen.

Förrättningsingenjören konstaterade att det finns ett beslut från delägarlaget gällande sammanslagningen. De ovan nämnda samfällda områdena gränsar ställvis till varandra och deras respektive delägarlag har nästan identisk sammansättning. En del av samfälligheterna har med tiden förlorat sitt ursprungliga användningssyfte. Därför vore det ändamålsenligt att sammanslå dessa områden.

Enligt lagen om samfälligheter (18.8.1989/758) skall delägarlaget sköta förvaltningen av samfälligheten. För delägarlagets förvaltning kan godkännas och fastställas stadgar. Varje samfällt område skall ha en egen förvaltning med sysslomän, delägarstämmor etc. Sammanslagningen skulle medföra en smidigare förvaltning.

Beslut

Förrättningsingenjören konstaterade att det finns förutsättningar för sammanslagningen och beslöt att verkställa den ansökta förrättningen.

Lagstiftning

Fastighetsbildningslagen 133.3 §

5. Arkivundersökningar

Utredning

Historia:

När storskifte verkställdes i Bertby 1757-1782 lämnades vattenområdena odelade och förblev samfällda för byn (ark. Vöra 3:2).

Storskiftesreglering FNr 5865 utfördes 1907-1909 och fastställdes 1.3.1912 (ark. 3:24-26).

Vattenrågång mot angränsande byar utfördes 1905-1910.

Skifte av tilländningar FNr 10083 verkställdes 1931-1933 (ark. 3:60).

Vattenrågång mellan Bertby och Kaitsor utfördes 1970-1973,

Därefter har utförts rågångar och inlösning av tilländningar gällande enskilda fastigheter vid flera förrättningar under åren 1998-2011 (MMLm/13153/33/2011 m.fl.).

Vattenområdets gräns vid Jakasstenen har bekräftats genom fastighetsbestämning FNr 2007-260458 registrerad 2008 (MMLm/28436/33/2007).

Vid nyskiftet för Bertby FNr 2009-313649, som blev registrerat 2017, har en del av samfällda området 946-403-878-5 reglerats till fastigheter (MMLm/7350/33/2009).

Samfällda områden i Bertby:

946-403-876-1 Vattenområde

Lämnat som gemensamt för Bertby by i storskifte

Ursprungligen registrerat 10.3.1992 med beteckningen 944-403-876-1

Omregistrerat 1.1.2011 vid kommunsammanslagning

Registerareal: 199,08 ha varav jord 20,00 ha och vatten 179,08 ha

Antal skiften: 2 (Bottenviken och Vörå å)

Antal delägare 311 st

946-403-878-2 Kvarntomt på Kjölutbacken

I den 1.3.1912 fastställda storskiftesregleringsförrättningen utbrutits för Bertby bys skifteslag samfällad kvarntomt

Ursprungligen registrerat 10.3.1992 med beteckningen 944-403-878-2

Omregistrerat 1.1.2011 vid kommunsammanslagning.

Skiftesplan på hela registerenheten 28.1.2017, ändring i jordareal: +0,0312 ha

Registerareal: 2,198 ha

Antal skiften: 1

Antal delägare 273 st

946-403-878-2 Båthusplatser

I den 1.3.1912 fastställda storskiftesregleringsförrättningen utbrutits för Bertby bys skifteslag samfällda båthusplatser

Ursprungligen registrerat 10.3.1992 med beteckningen 944-403-878-3

Omregistrerat 1.1.2011 vid kommunsammanslagning

Registerareal: 2,072 ha

Antal skiften: 4

Antal delägare 274 st

946-403-878-4 Nätplats på Nätören

I den 1.3.1912 fastställda storskiftesregleringsförrättningen utbrutits för Bertby bys skifteslag samfällad nätplats

Ursprungligen registrerat 10.3.1992 med beteckningen 944-403-878-4

Omregistrerat 1.1.2011 vid kommunsammanslagning.

Registerareal: 0,74 ha

Antal skiften: 1

Antal delägare 274 st

946-403-878-5 Sandtäkter

I den 1.3.1912 fastställda storskiftesregleringsförrättningen utbrutits för Bertby bys skifteslag samfällda sandtäkter

Ursprungligen registrerat 10.3.1992 med beteckningen 944-403-878-5

Omregistrerat 1.1.2011 vid kommunsammanslagning

Skiftesplan på hela registerenheten 28.1.2017, ändring i jordareal -1,5754 ha

Registerareal: 0,0225 ha

Areal från skiftet: 0,2376 ha, vilket tyder på att misstag skett vid registreringen

Antal skiften: 1

Antal delägare 273 st

946-403-878-6 Bönehusplats i Witeshagen
I den 1.3.1912 fastställda storskiftesregleringsförrättningen utbrutits för Bertby bys skifteslag samfällad bönehusplats
Ursprungligen registrerat 10.3.1992 med beteckningen 944-403-878-6
Omregistrerat 1.1.2011 vid kommunsammanslagning.
Skiftesplan på hela registerenheten 28.1.2017, ingen ändring i jordareal
Registerareal: 0,0800 ha
Antal skiften: 1
Antal delägare 273 st

946-403-878-11 Båt- och fiskeplatser
I det 21.9.1934 registrerade tillandningsskiftet FNr 10082 avskiljts för Bertby bys skifteslag samfällda båt- och fiskeplatser på Plinkenören jämte små grund.
Ursprungligen registrerat 24.5.1996 med beteckningen 944-403-878-11
Omregistrerat 1.1.2011 vid kommunsammanslagning.
Registerareal: 0,5560 ha
Antal skiften: 30
Antal delägare 274 st

Tidigare upphört samfällt område:
944-403-878-1 TILLANDNINGAR
Tillandningar hörande till Bertby by
Registreringsdatum: 16.11.1984
Upphörandedatum: 5.8.1998
Fogande till registerenhet 944-403-876-1 VATTENOMRÅDE

Inom Bertby finns ytterligare två ikraftvarande samfällda områden; 946-403-878-7 Brunnsplats respektive 946-403-878-10 Tillandningsskifte, vilka är samfällda för ett mindre antal fastigheter. Dessa berörs ej av ansökan och de behandlas därför inte heller i förrättningen.

Delägarförteckningar för samfällda områden i Bertby fastställdes år 1998 i förrättningen 4081-120829 (Ark 855:1998:10). Sammanlagda andelarna i samtliga berörda samfällda områden utgör 10,249700. Delägarförteckningarna för de samfällda områdena har därefter kompletterats i samband med utförda fastighetsförrättningar.

6. Rågång

Utredning

De berörda samfällda områdenas utsträckning och gränser har konstaterats utgående från registerkartan. Råmärken och fastigheternas gränser mot tillandning har inte granskats i terrängen, eftersom gränsernas exakta lägen inte har avgörande betydelse för denna förrättning.

Beslut

Ingen rågång eller annan fastighetsbestämning utförs i denna förrättning

7. Förrättningskarta

Utredning

Inom ramen för denna förrättning har inget terrängarbete utförts för kartläggning av berörda områden.

Beslut

Förrättningskartan görs på basis av registerkartmaterialet.

Lagstiftning

Fastighetsbildningslag 188 §

8. Fastighetbildning

Utredning

Förrättningsingenjören beslöt att sammanslå följande samfällda områden:

		Jordareal	Vattenareal
--	--	-----------	-------------

946-403-876-1	Vattenområde	75,2436	123,8073
946-403-878-2	Kvarntomt på Kjölutbacken	2,1982	
946-403-878-3	Båthusplatser	2,2313	
946-403-878-4	Nätplats på Nätören	0,7284	
946-403-878-5	Sandtäckter	0,2376	
946-403-878-6	Bönehusplats i Witeshagen	0,0832	
946-403-878-11	Båt- och fiskeplatser	0,4254	
Summa	Bertby bys samfälligheter	81,1477	123,8073

Beslut Genom sammanslagningen bildas ett nytt samfällt område Bertby bys samfälligheter (946-403-876-2)

Lagstiftning *Lag om samfälligheter 4 §, Fastighetbildningslagen 133.3. §*

9. Gradering av samfällda områden

Utredning

Konstaterades att det totala antalet delägarfastigheter utgör 311 st.

Av dessa har 38 fastigheter andelar endast i 946-403-876-1 Vattenområde, medan en fastighet förutom i Vattenområde har andel även i Båthusplatser, Nätplats på Nätören- samt Båt- och fiskeplatser.

Resterande 273 st fastigheter har andelar i samtliga samfällda områden, men i vissa fall är andelarna i respektive områden av olika storlek.

Eftersom de nuvarande delägarförteckningarna innehåller inbördes avvikelser så behövs en inbördes gradering och omräkning av andelarna för att kunna uppgöra delägarförteckning för det sammanslagna samfällda området.

Graderingen görs genom att samtliga samfällda områden värderas till ett penningvärde.

Grunder för värderingen:

Förrättningsingenjören redogjorde för grundläggande värderingsmetoder. Som hjälpmedel för värderingen har använts köpeskillingsregistret, fastighetsregisterkartan, terrängdatabasen samt lantmäteriverkets ortobilder.

Värderingen görs inte detaljerat utan summariskt, och enbart i den utsträckning som är nödvändig för att möjliggöra sammanslagning av berörda samfällda områden. Priserna för enskilda delobjekt inom samfälligheterna är inte absoluta, och dessa skall således inte åberopas vid prissättning i kommande förrättningar eller markaffärer.

Planeringssituation:

Bertby bys område omfattas inte av någon detaljplan eller delgeneralplan.

En strandplan (944 RN981) gällande några fastigheter vid Klobbviken och Hannusviken har godkänts 1997. I planen ingår delar av samfällid tillandning, vilka har införlivats i kvarters- och rekreationsområden, En del av tillandningen har senare inlösts till angränsande fastigheter.

Köpeskillingsstatistik:

På basen av 14 markaffärer med obebyggda bostadstomter (ej slätköp), som har gjorts åren 2016-2022 inom en 10 km radie, konstateras att:

- Byggnadsplatsernas medelpris har varit 8 907 euro
- Enhetspriset i medeltal 3,79 €/m².
- Medelarealen på försålda byggnadsplatser har varit 2383 m².

Ytterligare noteras att ingen av de försålda byggnadsplatserna ligger inom Bertby.

Under åren 2016-2021 har gjorts sammanlagt 27 affärer med fritidstomter vid strand inom Vörå kommun. Bebyggda tomter samt objekt som är belägna på holmar eller vid insjöstränder tas bort från jämförelsematerialet

På basen av de återstående 16 markaffärerna konstateras att:

- Tomternas medelpris har varit 47 606 euro
- Enhetspriset i medeltal 15,91 €/m².
- Medelarealen på försålda tomter har varit 4368 m².

Två av de försålda byggnadsplatserna ligger inom Bertby.

På basen av 17 affärer med enbart skogsmark som gjorts i närområdet konstateras att

- Enhetspriset i medeltal ca 4000 €/ha.
- Medelarealen för försålda områden har varit ca 10,73 ha.

Det finns inga tillgängliga jämförelseköp, som skulle omfatta enbart vattenområde eller enbart tvinmark och impediment. Dessa har i regel ett lågt enhetsvärde, men eftersom det här handlar om betydande andelar av objektens totala areal så måste de i alla fall beaktas.

Lantmäteriförrättningar:

Vid stranden har utförts några förrättningar för inlösning av tillandning. Senaste förrättning verkställdes år 2011, varvid fastställdes ett enhetspris på 2,00 €/m². Det finns inga färskare prisbeslut att tillgå. Ytterligare tillandningsområden finns framför bebyggda fritidsfastigheter vid strand, vilket skulle möjliggöra inlösning, men intresset är för närvarande lågt.

Byggnadsplatser:

946-403-878-2 Kvarntomt på Kjötulbacken samt 946-403-878-6 Bönehusomt i Witehagen utgör bebyggda områden. UF-lokalen och bönehuset ägs av föreningar. Därtill finns ett mindre fritidshus på Nätören, en sedan länge förfallen byggnad på Plinkenör samt ett garage på Kämskatan, vilka ägs av privata. Idag finns inga ikraftvarande arrendekontrakt för något av dessa områden, som skulle kunna ge närmare uppgifter om eventuell avkastning. Avsaknaden av planer och de fåtaliga marköverlåtelseerna indikerar att det inte idag råder något direkt byggnadstryck inom Bertby. Således beaktas ingen potentiell ny byggätt på obebyggda områden. För iordningställda och bebyggda tomter antas enhetspriser på ca 5,00 €/m², och som sådana områden beaktas västra delen av Kjölutbacken, Witeshagen samt norra ändan av Nätören. Byggnader på Plinkenör och Kämskatan har inga iordningställda tomter, och de saknar angörande betydelse för markens värde.

Jord- och skogsbruksmark:

Skogsfigurer finns främst på högt belägna tillandningsområden, men även på 946-403-878-2 Båthusplatser, 946-403-878-4 Nätplats och 946-403-878-5 Sandtakter. Delägarlaget har inte låtit göra någon skogsbruksplan och ingen skild inventering har utförts vid förrättningen, utan skogsområdena värderas summariskt till 4000 €/ha enligt skogens statistiskt konstaterade medelpris.

Tvinmark, impediment och vattenområde:

Sträderna har vandrat snabbt utåt p.g.a. landhöjning och uppslamning. Låga stränder och kärrmarker ger på kort sikt ingen ekonomisk avkastning, men eftersom landhöjningen och

strändernas succession fortgår så har dessa förväntningsvärde som skogsmark. Beroende på läge och kvalitet så har dessa stränder värderats till enhetspriser 100 - 500 €/ha. Vågar och små grund betraktas som impediment med ett värde på 0 €/ha.

Största delen av totalarealen består fortfarande av vattenområde. Vattenområdet utgörs främst av innanfjärdar, men också av grunda vassbevuxna vikar samt västra delen av Vöra ås älvfåra. Fiskeriärenden sköts av ett fiskelag som är gemensamt med Palvis by. Eftersom vattenområdenas gängse värde inte kan definieras på basen av köpeskillingsstatik och inte heller på basen av långsiktig avkastning så har antagits ett genomsnittligt värde på 200 €/ha för samtliga vattenområden.

Specialvärden:

Stränder med fast tillandningsmark som är belägna framför bebyggda fritidstomter har ett förväntningsvärde inför kommande inlösningar. Värdet på dessa områden uppskattas på basen av tidigare inlösningsbeslut till i medeltal 2,00 €/m². Inom samfälligheten finns även områden med rekreativvärden. Anlagd småbåtshamn och simstrand vid Rørsund samt Plinkeören värderas till 2,00 €/m² och övrig parkstrand till 0,50 €/m².

Beslut Förrättningsingenjören beslöt att lägga ovanstående värdering som grund för beräkningen av nya andelar.

10. Fastställande av ny delägarförteckning

Utredning Förrättningsingenjören förevisade beräkningen av de samfällda områdenas värde:

		Värde	Vikt
946-403-876-1	Vattenområde	144 759 €	63,09 %
946-403-878-2	Kvarntomt på Kjölutbacken	51 158 €	22,30 %
946-403-878-3	Båthusplatser	12 360 €	5,39 %
946-403-878-4	Nätplats på Nätören	10 710 €	4,67 %
946-403-878-5	Sandtäkter	950 €	0,41 %
946-403-878-6	Bönehusplats i Witeshagen	4 992 €	2,18 %
946-403-878-11	Båt- och fiskeplatser	4 518 €	1,97 %
Summa	Bertby bys samfälligheter	229 447 €	

Den nya delägarförteckningen beräknas så, att fastigheternas andelar i nuvarande samfällda områden har viktats enligt respektive områdets beräknade värden. För fastigheter som har andel enbart i vattenområdet räknas således bara värdet från detta område, varför den relativa andelen i det totala området blir mindre än tidigare. För fastigheter som har andelar utav olika storlek i flera samfällda områden beaktas och summeras alla värdeandelar, vilket avgör fastighetens relativa andel av det sammanlagda samfällda området. För majoriteten av delägarfastigheterna, vilka har samma andelstal i samtliga nuvarande samfällda områden, sker ingen förändring. I de nuvarande samfälligheternas delägarförteckningar utgör summan av andelarna 10,2797, vilket motsvarar summan av byns gamla mantal. Mantalsbegreppet är inte längre relevant. För att förbättra förståelsen och underlätta framtida beräkningar så omvandlas andelarna, varvid andelssumman istället blir 100,000000.

Förteckningen över nya andelar presenterades via skärm, och sakägarna gavs tillfälle att ställa frågor. På förfrågan om andelsförteckningen hade presenterats tidigare, konstaterade förrättningsingenjören att syftet och prissättningsgrunderna hade presenterats för de-

lägarlaget i april. Den slutliga delägarförteckningen har blivit klar först efter att kallelsebreven skickades ut, och den har inte förevisats tidigare.
Ifall det skulle noteras eventuella räknefel, så kan sådana korrigeras också efter att förrättningen har avslutats.

Protokollet och delägarförteckningen kommer att fogas till förrättningshandlingarna samt läggas ut på en nätsida där de blir tillgängliga för granskning.
Efter förrättningens registrering kommer delägarförteckningen även att bli synlig i fastighetsregistret, och därefter ajourhålls informationen vid registreing av kommande förrättningar.

Beslut Förrättningsingenjören beslöt att fastställa delägarförteckningen för det nya samfällda området.

11. Anteckningar och planer

Utredning Inom de samfällda områden finns inga registreade utbrutna områden.
På enheten 946-403-876-1 finns anteckning gällande plan:
1) Strandedaljplan (944-Rn 981)
Planens arkivhänvisning: RN 981
Fastställandedatum: 25.5.1998

Beslut Anteckningen överförs till det sammanslagna samfällda området.

12. Nyttjanderättsenheter

Utredning För enheten 946-403-876-1 Vattenområde finns registrerade 7 st vägrätter samt en rätt till hållande av bilar.
Enheten 946-403-878-2 Kvarntomt på Kjölutbacken belastas av 2 st nyttjandetätter för kraftledningslinjer.
Enheten 946-403-878-3 Båthusplatser berörs av 3 st vägrätter, varav 2 är sådana som även berör Vattenområden.
Enheten 946-403-878-5 Sandtäkter belastas av en vägrätt
Enheten 946-403-878-6 Bönehusplats i Witeshagen berörs av en vägrätt.

Beslut Nyttjanderättsenheter som berör nuvarande samfällda områden överförs till det sammanslagna samfällda området.
Inga nya nyttjanderättsenheter stiftas vid denna förrättning och inga befintliga upphävs.

13. Förrättningskostnader

Utredning Fastighetsförrättningsavgiften bestäms på basen av lantmäteriverkets prislista för fastighetsförrättningar. Enligt punkt 1.7 i prislistan skall avgiften för sammanslagning av samfällda områden betäckas enligt det totala antalet delägarfastigheter efter samanslagningen, I detta fall ligger antalet inom intervallet 201 - 500 st, och avgiften utgör 2920 euro.

Beslut Fastighetförrättningsavgiften skall erläggas av delägarlaget.

Lagstiftning *Fastighetbildningslagen 207-209 §*

14. Handlingar

Utredning Handlingarna färdigställs inom 14 dagar från sammanträdet och publiceras på en nätsida som Lantmäterverket tillhandahåller för ändamålet. På nätsidan får dock inte publiceras sådan information som innehåller sakägarnas personuppgifter.

Beslut Skriftliga handlingar skickas efter registreringen till delägarlaget.

Lagstiftning *Fastighetbildningsförordning 58, 60 §*

15. Sökande av ändring

Utredning Eftersom alla till förrättningen hörande ärenden hade behandlats så avslutades sammanträde kl 11:45.

Antecknas att delägarlaget för det nybildade samfällda området håller sin konstituerande stämma på samma plats med start kl 12.00. Över delägarstämman upprättas separat närvaroförteckning och protokoll.

Beslut Förrättningsingenjören avslutade förrättningen och meddelade tidpunkten för förrättningens avgörande, som framgår av den bifogade besväransvisningen. Ändring i förrättningen kan sökas genom besvär inom 30 dagar efter förrättningens avgörande. Förrättningen vinner laga kraft då besvärstiden utgått eller då eventuella besvär har avgjorts.