

Sammanslagning av samfällda områden

Objekt:	280-402-878-11 Fiskarläger, båthusplatser m.m, 280-876-1-0 Samfällt vattenområde / Kommun: Korsnäs
Tid:	28.4.2026 kl. 14:00
Plats:	Taklax Uf r f, Norrängsvägen 21, 66280 Taklax
Förrättningsingenjör:	Carola Edberg
Tillkännagiven:	<p>Kallelse till sammanträde har skickats 7.4.2026. Kallelserna har postats till alla delägare vars kontaktuppgifter har varit kända. För övriga sakägare har kungörelse publicerats i Vasabladet 11.4.2026.</p> <p>I samband med sammanträdeskallelsen har delägarna även 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>
Närvarande:	Mötets deltagare framgår av förteckning som bifogats till protokollet.

Sammanträdets laglighet

Utredning	På tillfrågan har ingen yrkat på anlitande av gode män. Ingen har ansett förrättningsingenjören vara jävig eller meddelat hinder mot förrättningen. Meddelades att förrättningspråket är svenska, sammanträdet hölls endast på svenska eftersom ingen sakägare önskade att det skulle hållas även på finska. Protokollet kommer att finnas tillgängligt även på finska.
Beslut	Förrättningen har tillkännagivits lagenligt, förrättningsingenjören är ojävig, godemän anlitas inte och förrättningen är laglig.

Lantmäteriförrättningens syfte

Utredning	<p>Förrättningens ändamål är att sammanslå följande samfällda områden belägna i Korsnäs kommun:</p> <p>280-876-1-0 SAMFÄLLT VATTENOMRÅDE 280-402-878-11 FISKARLÄGER, BÅTHUSPLATSER M.M</p> <p>samt att fastställa en ny delägarförteckning för det genom sammanslagningen bildade samfällda området.</p> <p>Sammanslagningen handläggs på ansökan av Harrström-Taklax med flera byars samfällighet. Sammanslagningen är en förutsättning för att ovannämnda samfällda områden skall kunna ställas under gemensam ordnad förvaltning.</p>
-----------	--

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

Förutsättningar

- Utredning** Två eller flera samfällda områden kan sammanslås och bilda ett nytt samfällt område om delägarlagen så beslutar.
Harrström-Taklax med flera byars samfällighet har på sitt årsmöte 27.4.2025 behandlat sammanslagningen och delägarstämman beslöt enhälligt att godkänna en sammanslagning.

Förrättningen är anhängiggjord genom ansökan som inlämnats av xxx xxx. Förrättningen har blivit anhängig 19.9.2025.
Förrättningsingenjören konstaterade att det finns delägarlagets beslut att sammanslå de samfällda områdena. De ovannämnda samfällda områdena gränsar delvis till varandra och deras respektive delägarförteckningar består delvis av samma delägare.

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 sysloman, hålla delägarstämmor etc. Sammanslagningen skulle medföra en tydligare och smidigare förvaltning.
- Beslut** Förrättningsingenjören konstaterade att samfällda områden, vars delägarlag fattat beslut om sammanslagning, kan sammanslås genom att av dem bilda ett nytt samfällt område. Lagliga förutsättningar för att verkställa den sökta förrättningen finns.

Arkivundersökning

- Utredning** **280-876-1-0 Samfällt vattenområde**

Uppkommit genom sammanslagning av områdena 280-878-1-0 tillandningar och 280-402-876-1 samf. vattenområde 29.2.1996. Delägarförteckningen har grundats 16.5.1998, arkivbeteckning 280:1998:3. Delägarförteckningen har senare kompletterats 2008 och 2021. Den registrerade totala arealen är i dagsläget 4110,2121 ha. Antalet skiften är 5 och antalet delägarfastigheter 1225 (4.5.2026).
- 280-402-878-11 Fiskarläger, båthusplatser m.m**

Området har i det 30.3.1935 registrerade skiftet av tillandningar i Harrström gamla samfällighet, fnr 5898, undantagits för alla skiftesdelägare gemensamma behov som samfällda fiskarläger, båthusplatser m.m. Delägarförteckningen är lagenligt fastställd 13.11.2008 arkivnummer MML/18516/33/2008. Den totala registrerade arealen är i dagsläget 23,1312. Antalet skiften är 22 och delägarfastigheter 1218 (4.5.2026).

Rågång

Utredning De berörda samfällda områdenas utsträckning och gränser har konstaterats utgående från registerkarta. 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.

Förrättningskarta

Utredning Inom ramen för denna förrättning har inget terrängarbete utförts för kartläggning av berörda fastigheter eller andra registerenheter. Fastighetsregisterkartan förevisades vid sammanträdet för att åskådliggöra vilka områden som berörs av förrättningen.

Beslut Förrättningskarta uppgörs över de områden var fastighetsgränser avlägsnas pga sammanslagningen. Hela området avbildas inte. Kartan uppgörs såsom råkarta på basis av registerkartmaterial.

Sammanslagning av de samfällda områdena

Utredning Sammanslagningen är en förutsättning för att nedannämnda samfällda områden skall kunna ställas under en gemensam förvaltning.

Samfällt Område		Jordområde	Vattenområde
Rnr	Namn		
280-876-1-0	Samfällt vattenområde	50,2121	4060,0000
280-402-878-11	Fiskarläger, båthusplatser m.m	23,1312	
	Totalt	73,3433	4060,0000

Beslut Förrättningsingenjören beslöt att sammanslå ovannämnda samfällda områden. Genom sammanslagningen bildas ett nytt samfällt område 280-876-1-1 Harrström-Taklax med flera byars samfällighet.

Gradering av de samfällda områdena

Utredning Konstaterades att det totala antalet delägarfastigheter utgör 1262 (4.5.2026). Delägarförteckningarna för de två samfällda områdena är delvis lika, 37 fastigheter har inte andel i 280-876-1-0 och 44 fastigheter har inte andel i 280-402-878-11.

Eftersom de nuvarande delägarförteckningarna innehåller inbördes avvikelser så behövs en inbördes gradering och omräkning av andelarna för att kunna uppgöra delägarförteckningen för det sammanslagna samfällda området. Graderingen görs genom att samtliga samfällda områden värderas till ett penningvärde.

Grunder för värdering:

Förrättningsingenjören redogjorde för grundläggande värderingsmetoder. Som hjälpmedel för värderingen har använts fastighetsregisterkartan, ortobilder, generalplaner, köpeskillingsregistret samt uppgifter som delägarlaget uppgett.

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

Tomtmark för fritidsbostäder:

Undersökning av prisuppgifter i köpeskillingsregistret har gjorts angående köp av obebyggda tomter för fritidsbostäder. Köp i hela Korsnäs undersöktes, detta gav ett material bestående av 24 affärer mellan åren 2017 och 2025. Konstateras att medelpriset varit 7,30 €/m². Affärer mellan släktingar togs inte med. Samfälligheten har bebyggda tomter var byggnaderna inte ägs av samfälligheten.

Skogsmark:

Undersökning av prisuppgifter i köpeskillingsregistret har gjorts angående köp av skogsmark. Köp i närområdet undersöktes, detta gav ett material bestående av 43 affärer mellan åren 2017 och 2025. Konstateras att medelpriset varit 0,34 €/m². Affärer mellan släktingar togs inte med.

Lantmäteriförrättningar:

Under åren 2015–2025 utfördes på Harrström-Taklax med flera byars område 14 stycken inlösningsavtalandning. Priset fastställdes i dessa förrättningar till ett pris mellan 2,00–3,00 €/m² för RA mark, medelpriset 2,83 €/m² och för skogsmark 0,25–0,50 €/m², medelpris 0,35 €/m².

Värderingen av tillandningsmark baserar sig i allmänhet på flera faktorer, bl.a. priset på tillandningsmark i tidigare utförda inlösningsförrättningar inom samma skifteslag eller i dess närområde, strandens kvalitet och väderstreck, vägförbindelse m.m.

Vattenområde:

Vattenområde av olika karaktär förekommer och de utgör största delen av totalarealen. Eftersom vattenområdenas gängse värde inte kan definieras på basen av tillgänglig köpeskillingsstatistik och inte heller på basen av ekonomisk avkastning, så har antagits ett genomsnittligt värde på 100 euro/ha för samtliga berörda vattenområden.

Annat:

Samfälligheten får hyresinkomster från uthyrning av båthus samt utarrendering av olika slags mark. För dessa beräknas värde med diskontering, 20 år och 5% ränta.

Fastställande av delägarförteckning för 280-876-1-1

Utredning Beräkning av de samfällda områdenas värde, som utförs enligt principerna i föregående ärende blir följande:

Samfällt Område		Värde	Vikt
Rnr	Namn		
280-876-1-0	Samfällt vattenområde	1 360 032,08	84,99
280-402-878-11	Fiskarläger, båthusplatser m.m	240 214,16	15,01
	Summa	1 600 246,24	100

Den nya delägarförteckningen beräknas så, att för fastigheternas andelar i nuvarande samfällda områden beräknas ett värde i euro enligt formeln:

$\text{andel/totala andelar} \times \text{områdets värde}$

Fastighetsvis adderas eurobeloppen för respektive samfällt område. Summan delas med det nya samfällda områdets totalvärde, 1 600 246,24 €. Genom att multiplicera kvoten med talet 100 får man respektive delägarfastighets andelstal i det nya samfällda området 280-876-1-1.

Det sedan tidigare bekanta mantals begreppet är inte längre relevant. För att förbättra förståelsen och underlätta framtida beräkningar så införs i fastighetsregistret endast andelstal, andelssumman för 280-876-1-1 blir 100,000000.

Förrättningsingenjören frågade om sakägarna önskar att den nya delägarförteckningen visas via skärm, delägarförteckningen visades inte men den har även funnits till påseende på förrättningsnäsida samt en papperskopia fanns vid sammanträdet. Sakägarna gavs tillfälle att ställa frågor.

Förrättningsingenjören konstaterade, att värderingsgrunderna har presenterats för sakägarna vid detta sammanträde. Vidare har det förklarats hur fastigheternas andelar i det nya samfällda området har beräknats. Den preliminära delägarförteckningen uppgjordes vid tiden för sändandet av kallelsebrev. Ifall delägarförteckningen för de tidigare samfällda områdena ändras innan denna förrättning registreras eller om det vid granskning noteras eventuella räknefel, så kan sådana korrigeras också efter att förrättningen har avslutats.

Protokollet och den slutliga delägarförteckningen kommer att fogas till förrättningshandlingarna samt läggas ut på nätsidan som nämnts i kallelsebreven där de blir tillgängliga för granskning. Efter förrättningsregistrering kommer delägarförteckningen även bli synlig i fastighetsregistret, och därefter ajourhålls informationen vid registrering av kommande förrättningar.

Beslut Förrättningsingenjören beslöt att fastställa delägarförteckningen för det nya samfällda området. Den totala andelssumman är 100,000000.

Anteckningar och planer

- Utredning De samfällda områdenas anteckningar och gällande planer framkommer från fastighetsregisterutdraget.
- Beslut Anteckningar och gällande planer överförs till det sammanslagna samfällda området.

Nyttjanderättsenheter

- Utredning De samfällda områdenas nyttjanderättsenheter framkommer från fastighetsregisterutdraget. De samfällda områdenas gravationsbevis är tomt.
- Beslut Nyttjanderättsenheter som berör nuvarande samfällda områden överförs till det sammanslagna samfällda området. Inga nya nyttjanderättsenheter grundas vid denna förrättning.

Lantmäteriverkets faktura

Fastighetsförrättningsavgiften bestäms beroende på tidpunkten för förrättningsansökan och består av en avgift för sammanslagning av samfällda områden och en avgift för värdering.

Förrättningsansökan inkom år 2025. Avgiftens storlek framgår av Jord- och skogsbruksministeriets förordning om fastighetsavgift för år 2025 (968/2024).

- Beslut Fastighetsförrättningsavgiften bestäms i enlighet med vad som antecknats i utredningsdelen. Avgiften skall betalas av delägarlaget. Fakturan skickas till delägarlaget/xxx xxx.

Betalaren får en faktura efter lantmäteriförrättningens registrering.

Handlingar

- Utredning Handlingarna färdigställs senast 6.5 och publiceras på en nätsida som Lantmäteriverket tillhandahåller för ändamålet. På nätsidan får dock inte publiceras sådan information som innehåller sakägarnas personuppgifter.
- Beslut Efter förrättningens avgörande skickas handlingarna till delägarlaget/ ordförande xxx xxx och sekreterare xxx xxx och till delägare som bett om att få protokollet.

Avslutande av sammanträdet

Eftersom alla till förrättningen hörande ärenden hade behandlats så avslutades sammanträdet kl 14.40.

Antecknas att delägarlaget för det nybildade samfälliga området håller sin konstituerande stämma på samma plats direkt efter sammanträdet. Över delägarstämman upprättas separat protokoll som framlägges till påseende på samfällighetens hemsida i 60 dagars tid.

Beslut

Lantmätariingenjören avslutade lantmäteriförrättningen, som vinner laga kraft då besvärstiden har utgått eller då eventuella besvär har avgjorts. Efter det registrerar Lantmäteriverket lantmäteriförrättningens uppgifter.

Besväransvisning

Tidpunkt av förrättingens avgörande: 6.5.2026

Sammanslagning av samfällda områden 280-402-878-11 Fiskarläger, båthusplatser m.m, 280-876-1-0

Samfällt vattenområde / Kommun: Korsnäs

Så här söker du ändring

Du kan söka ändring i beslut som fattats vid denna förrättning genom att lämna in skriftliga besvär hos jorddomstolen inom 30 dagar. Besvären ska lämnas in senast måndag 8.6.2026 under jorddomstolens öppethållningstid. För handläggning av besvär hos jorddomstolen debiteras en rättegångsavgift på 610 euro av ändringssökanden. Dessutom är det möjligt att ändringssökanden måste betala övriga parter rättegångskostnader.

Ange följande i besvärsskriften:

- namn och kontaktuppgifter för ändringssökanden och hans lagliga representant, ombud eller biträde
- elektroniska adress eller eventuella andra adress till vilken kallelser, uppmaningar och meddelanden i saken kan sändas
- kontaktuppgifter för eventuella vittnen
- förrättning eller beslut som du söker ändring i
- vad som bör förändras och hur ändringen borde göras
- grunderna för ditt ändringsyrkande
- bevis som du avser framlägga
- vad du avser bekräfta med bevisen
- om du så önskar, begäran om avgörande i ärendet utan en muntlig huvudförhandling
- om du så önskar, yrkande om att motparten ersätter dina rättegångskostnader

Ändringssökanden eller den som har uppgjort besvärsskriften ska underteckna den. Till besvärsskriften ska du bifoga denna anvisning och de handlingar som du hänvisar till. Förrättnings- eller beslutshandlingar behöver inte bifogas.

Så här lämnar du in besvärsskriften

Du kan skicka besvärsskriften med bilagor per e-post eller post på ditt eget ansvar. Du kan också personligen lämna in besvärsskriften hos jorddomstolen eller ge dem till ett ombud som lämnar in dem.

Jorddomstolens kontaktuppgifter:

Öppettid 8 – 16.15

Österbottens tingsrätt

Besöksadress: Korsholmsesplanaden 43, Vasa

Postadress: PB 251, 65101 Vasa

pohjanmaa.ko(at)oikeus.fi

029 56 49100

Förlängning av tidsfrist

Om du inte kan söka ändring inom den utsatta tiden kan du ansöka om förlängning av tidsfristen. Gör en skriftlig ansökan och lämna in den hos jorddomstolen innan besvärstiden löper ut. Ange i ansökan enligt vilka grunder du ansöker om förlängning av tidsfrist.