

Sammanslagning av samfällda områden

Objekt:	545-402-3-25 Sandtägt, 545-403-876-1 Finby bys vattenområden, 545-403-878-4 Sandplatser, 545-403-878-5 Fiskareplatser, 545-403-878-6 Vattningsplatser / Kommun: Närpes
Biförrättningar:	Fogande av område till samfällt område, 545-402-3-25 Sandtägt
Tid:	25.3.2026 kl. 14:00
Plats:	Finby stationshus, Stationsvägen 14, 64230 Närpes
Förrättningsingenjör:	Carola Edberg
Tillkännagiven:	<p>Kallelse till sammanträde har skickats 4.3.2026. Kallelserna har postats till alla delägare vars kontaktuppgifter har varit kända. För övriga sakägare har kungörelse publicerats i Syd-Österbotten 10.3.2026.</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.

Sammanträdet 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 förrättningsspråket är svenska, sammanträdet hölls endast på svenska eftersom ingen meddelade att de önskar att sammanträdet även hålls på finska. Förrättningsprotokollet översätts till 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 Närpes:</p> <p>545-403-876-1 FINBY BYS VATTENOMRÅDE 545-403-878-4 SANDPLATSER 545-403-878-5 FISKAREPLATSER 545-403-878-6 VATTNINGSPLATSER</p> <p>samt att fastställa en ny delägarförteckning för det genom sammanslagningen bildade samfällda området.</p> <p>Sammanslagningen handläggs på ansökan av Finby Bys samfällighet. Sammanslagningen är en förutsättning för att ovannämnda samfällda områden skall kunna ställas under gemensam ordnad förvaltning.</p>
-----------	--

I samband med förrättningen är syftet även att foga fastigheten 545-402-3-25 Sandtägt som ägs av Finby skifteslag till det nya samfällda området.

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.
- Finby Bys samfällighet har på sitt årsmöte 17.4.2025 behandlat sammanslagningen och delägarstämman beslöt enhälligt att godkänna en sammanslagning.
- Förrättningen är anhängiggjord genom ansökan som inlämnats av xxx.xxx och xxx.xxx. Förrättningen har blivit anhängig 9.6.2025.
- Förrättningsingenjören konstaterade att det finns delägarlagens beslut att sammanslå de samfällda områdena. De ovannämnda samfällda områdena gränsar delvis till varandra och deras respektive delägarförteckningar består till stora delar 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.

Arkivundersökningar

- Utredning
- 545-403-876-1 Finby Bys vattenområde**
- Delägarlängdens ikraftträdande datum är 28.8.1997, arkivbeteckning 3:780. Den registrerade totala arealen är i dagsläget 215,2698 ha. Antalet skiften är 9 och antal delägarfastigheter 791 (30.3.2026).
- 545-403-878-4 Sandplatser**
- Delägarlängdens ikraftträdande datum 4.9.1997, arkivbeteckning 3:783. Området har i den 13.10.1908 fastställda storskiftesregleringsförrättningen med nr 5898 undantagits för hemmanens 1-20 gemensamma behov för sand platser. Den registrerade totala arealen är i dagsläget 4,4639 ha. Antalet skiften är 5 och antal delägarfastigheter 792 (30.3.2026).

545-403-878-5 Fiskareplatser

Delägarlängdens ikraftträdande datum 4.9.1997, arkivbeteckning 3:783.

Området har i den 13.10.1908 fastställda storskiftesregleringsförrättningen med nr 5898 undantagits som fiskareplatser i fjärden på Algrund, Hundholmen och Nybondören för hemmanens 1-20 gemensamma behov.

Den registrerade totala arealen är i dagsläget 3,1910 ha. Antalet skiften är 13 och antal delägarfastigheter 792 (30.3.2026).

545-403-878-6 Vattningsplatser

Delägarlängdens ikraftträdande datum 4.9.1997, arkivbeteckning 3:780.

Området har i den 13.10.1908 fastställda storskiftesregleringsförrättningen med nr 5898 undantagits för hemmanens 1–20 gemensamma behov av vattningsplatser för kreatur.

Den registrerade totala arealen är i dagsläget 0,9208 ha. Antalet skiften är 3 och antal delägarfastigheter 792 (30.3.2026).

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 gränser tas bort och över fastigheten som fogats till det till samfällda området, men inte över hela samfällda området. Förrättningskartan 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		
545-403-876-1	Finby Bys vattenområde	1,2320	214,0378
545-403-878-4	Sandplatser	4,4639	

545-403-878-5	Fiskareplatser	3,1910	
545-403-878-6	Vattningsplatser	0,9208	
	Totalt	9,8077	214,0378

Beslut Förrättningsingenjören beslöt att sammanslå ovannämnda samfällda områden. Genom sammanslagningen bildas ett nytt samfällt område 545-403-876-4 Finby samfällighet.

Gradering av de samfällda områdena

Utredning Konstaterades att det totala antalet delägarfastigheter utgör 793 (30.3.2026). Delägarförteckningarna för de fyra samfällda områdena är väldigt lika varandra, 545-403-878-4, 545-403-878-5 och 545-878-6 har samma delägare, det finns en fastighet som inte har andelar i dessa 3 områden och 2 fastigheter som inte har andelar i 545-403-876-1.

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.

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. I närområdet har inte gjorts tillräckligt många köp, så köp i hela Närpes undersöktes, detta gav ett material bestående av 26 affärer mellan åren 2016 och 2026. Konstateras att medelpriset varit 14,09 €/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. Eftersom de samfällda områdena finns utspridda runt om i Närpes, så undersöktes köp i hela Närpes, detta gav ett material bestående av 72 affärer mellan åren 2024 och 2026. Konstateras att medelpriset varit 0,48 €/m². Affärer mellan släktingar togs inte med.

Lantmäteriförrättningar:

Under åren 2015- 2025 utfördes på Finby bys område endast 2 stycken inlösning av tillandning. Priset fastställdes i dessa förrättningar till ett pris mellan 2,60-3,00 €/m² för RA mark och 0,20 €/m² för skogsmark.

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.

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

Fastställande av delägarförteckning för 545-403-876-4

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

Samfällt område		Värde	Vikt
Rnr	Namn	euro	%
545-403-876-1	Finby Bys vattenområde	135 144,90	30,11
545-403-878-4	Sandplatser	22 061,63	4,91
545-403-878-5	Fiskareplatser	290 077,10	64,62
545-403-878-6	Vattningsplatser	1608,80	0,36
	SUMMA	448 892,43	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, 448 892,43 €. Genom att multiplicera kvoten med talet 100 får man respektive delägarfastighets andelstal i det nya samfällda området 545-403-876-4 Finby Samfällighet.

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 545-403-876-4 blir 100,000000.

Delägarförteckningen visades inte via skärm, men den har funnits till påseende på förrättningsens nätsida 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 kallelsebrevet där de blir tillgängliga för granskning. Efter förrättningsens registrering 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.

Fogande av fastighet till samfällt område

Utredning För att utvidga ett samfällt område kan delägarlaget genom överlåtelse införskaffa ett tilläggsområde, som kan vara ett outbrutet område eller en fastighet. Det outbrutna området fogas till det befintliga samfällda området vid en förrättning, på vilken tillämpas bestämmelserna om styckning. Fastigheten som överförts i delägarlagets ägo fogas till delägarlagets samfällda område vid en för ändamålet föranstaltad fastighetsförrättning.

Förutsättningen för fogande av outbrutet område till samfällt område och sammanslagning av fastighet med samfällt område är att fogandet eller sammanslagningen inte leder till en oändamålsenlig fastighetsindelning eller äventyrar klarheten i fastighetssystemet.

Därtill förutsätts att fastigheten inte belastas av inteckning, panträtt eller inskriven sytning, eller att fastigheten eller det outbrutna området befrias från ansvar för inteckningarna. Fastigheten befrias från ansvar för inteckningarna med panthavarens samtycke.

I samband med ansökan om sammanslagningen har Finby Bys samfällighet även sökt om att fastigheten 545-402-3-25 Sandtäkt som ägs av skifteslaget skall fogas till det nya samfällda området.

Enligt arkivundersökning har fastigheten kommit i skifteslagets ägo i styckning med förrättningsnummer 26488 registrerad 1 12.1928.

Enligt lagfartsbeviset ägs fastigheten 545-402-3-25 av Finby skifteslag, fo nummer 0238679–5. På fastigheten finns enligt gravationsbeviset en arrenderätt 545-402-3-25-L1. Arrenderätt är inget hinder för fogandet.

Beslut Fastigheten 545-403-3-25 Sandtägt fogas till det samfällda området 545-403-876-4 Finby Samfällighet.

Område	Namn	Jordareal	Vattenareal
545-403-876-4	Finby Samfällighet	9,8077	214,0378
545-40-3-25	Sandtägt	12,6140	
	Sammanlagt	22,4217	214,0378

545-402-3-25 Sandtägt har vägrätt till väg K18535. Eftersom fastigheten nu blir samfällt område tas vägrätten bort, men samfälligheten bör även i framtiden ha tillgång till väg för att kunna sköta sitt skogsskifte. Eftersom vägen även går på samfällighetens mark är det rimligt att vägen även får användas i framtiden fast vägrätten tas bort.

Arrenderätt 545-402-3-25-L1 flyttas över till 545-403-876-4 Finby Samfällighet.

Anteckningar och planer

Utredning De samfällda områdenas anteckningar och gällande planer framkommer från fastighetsregisterutdraget.

Beslut Alla anteckningar gällande planer överförs till det sammanslagna samfällda området.

Nyttjanderättsenheter

Utredning De samfällda områdenas nyttjanderättsenheter framkommer från fastighetsregisterutdraget. På samfällda området 545-403-876-1 gravationsbevis finns en nyttjanderätts enhet MML/567349/73/2018.

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 1.4 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 till delägare som bett om att få protokollet.

Avslutande av sammanträdet

Eftersom alla till förrättningen hörande ärenden hade behandlats så avslutades sammanträdet kl 15.00.

Antecknas att delägarlaget för det nybildade samfällda området håller sin konstituerande stämma på samma plats direkt efter sammanträdet. Över delägarstämman upprättas separat protokoll.

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

Besvärсанvisning

Tidpunkt av förrättingens avgörande: 1.4.2026

Sammanslagning av samfällda områden 545-402-3-25 Sandtägt, 545-403-876-1 Finby bys vattenområden, 545-403-878-4 Sandplatser, 545-403-878-5 Fiskareplatser, 545-403-878-6 Vattningsplatser / Kommun: Närpes

Så här söker du ändring

Du kan söka ändring i beslut som fattats vid denna förrätting genom att lämna in skriftliga besvär hos jorddomstolen inom 30 dagar. Besvären ska lämnas in senast måndag 4.5.2026 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 hens lagliga representant, ombud eller biträde
- kontaktuppgifter för eventuella vittnen
- förrätting 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.