

Sammanslagning av samfällda områden

Objekt:	280-405-876-4 Molpe bys samfällighet, 280-405-878-15 Fiskeläge, 280-405-878-18 Fiskeplatser, 280-405-878-20 Lastplats, 280-405-878-22 Fiskareplats, 280-405-878-24 Fiskeplats, 280-405-878-44 Hamnplats / Kommun: Korsnäs
Tid:	29.1.2026 klockan 14:00
Plats:	Sjövägen 298, 66210 Molpe
Förrättningsingenjör	Carola Edberg
Närvarande:	Mötets deltagare framgår av förteckning, som bifogats till protokollet.

1. Tillkännagivande

Utredning	Sammanträdeskallelserna har skickats 8.1.2026. Kallelserna har postats till alla delägare vars kontaktuppgifter har varit kända. För övriga sakägare har kungörelse publicerats i Vasabladet 14.1.2026. 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.
Beslut	Kungörelsen har skett i enlighet med vad som stadgas i fastighetsbildningslagen och i lagen om samfälligheter.

2. 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, men förrättningsingenjören höll sammanträdet delvis på båda språken eftersom det även fanns finskspåkiga sakägare på plats.
Beslut	Förrättningen har tillkännagivits lagenligt, förrättningsingenjören är ojävig, godemän anlitas inte och förrättningen är laglig.

3. Förrättningens ändamål

Utredning	Förrättningens ändamål är att sammanslå följande samfällda områden belägna i Korsnäs kommun: 280-405-876-4 MOLPE BYS SAMFÄLLIGHET 280-405-878-15 FISKEPLATSER 280-405-878-18 FISKAREPLATS 280-405-878-20 LASTPLATS 280-405-878-22 FISKAREPLATS 280-405-878-24 FISKAREPLATS 280-405-878-44 HAMNPLATS samt att fastställa en ny delägarförteckning för det genom sammanslagningen bildade samfällda området. Sammanslagningen handläggs på ansökan av Molpe Bys samfällighet och delägarlagen för de 6 icke konstituerade områdena. 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 på aktuella samfällda områden. Delägare som skulle önska handläggning av dylika ärenden uppmanas att anhålla om separat fastighetsförrättning för ändamålet.

4. Förutsättningar

Utredning

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

Molpe Bys samfällighet behandlade sammanslagningen på stämmor 23.4.2023 och 8.5.2024, stämman beslöt att en sammanslagning kan ske. De icke konstituerade samfällda områdena 280-405-878-15, 280-405-878-18, 280-405-878-20, 280-405-878-22, 280-405-878-24 och 280-405-878-44 höll alla egna stämmor 8.5.2024 var de enhälligt beslöt att godkänna en sammanslagning.

Förrättningen är anhängiggjord genom ansökan som inlämnats av 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 helt 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 sysslomän, 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.

5. Arkivundersökningar

Utredning

280-405-876-4 Molpe Bys samfällighet

Det samfällda området har bildats i sammanslagningsförrättning 2011-399481. Området har registrerats och delägarförteckningen har grundats 18.9.2012. Därefter har utförts ett antal fastighetsförrättningar under åren och delägarlängden har kompletterats i samband med dessa. Den registrerade total arealen är i dagsläget 8764,9733 ha. Antalet skiften är 9 och antalet delägarfastigheter 1052.

280-405-878-15 Fiskeläge

Delägarlängden har lagenligt fastställts 9.2.2011, arkivbeteckning MMLm/6844/33/2010. Området har i den 7.8.1912 registrerade klyvningsförrättningen med nr 11038 undantagits för fastigheternas 1:4-9 gemensamma behov som fiskeläge vid Norrskärshällorna. Den registrerade totala arealen är i dagsläget 3,3700 ha. Antalet skiften är 3 och antal delägarfastigheter 78.

280-405-878-18 Fiskeplatser

Delägarlängden har lagenligt fastställts 9.2.2011, arkivbeteckning MMLm/6844/33/2010. Området har i den 27.10.1914 fastställda klyvningsförrättningen med nr 1793 undantagits för fastigheternas 1:11-19 behov som samfällad fiskeplats på Gällklippan och Storbådan. Den registrerade totala arealen är i dagsläget 9,7300 ha. Antalet skiften är 9 och antal delägarfastigheter 75.

280-405-878-20 Lastplats

Delägarlängden har lagenligt fastställts 9.2.2011, arkivbeteckning MMLm/6844/33/2010. Området har i den 15.10.1912 registrerade klyvningsförrättningen med nr 406 utbrutits för fastigheternas 2:3-7 behov som samfällad lastplats på Hällorna. Den registrerade totala arealen är i dagsläget 13,0200 ha. Antalet skiften är 7 och antal delägarfastigheter 40.

280-405-878-22 Fiskareplats

Delägarlängden har lagenligt fastställts 9.2.2011, arkivbeteckning MMLm/6844/33/2010. Området har i den 25.9.1913 registrerade klyvningsförrättningen med nr 1046 utbrutits för fastigheternas 2:8-12 gemensamma behov som samfälld fiskareplats på Hällorna. Den registrerade totala arealen är i dagsläget 14,4000 ha. Antalet skiften är 6 och antal delägarfastigheter 43.

280-405-878-24 Fiskeplats

Delägarlängden har lagenligt fastställts 1.7.2004, arkivbeteckning 280:2004:26. Området har i den 21.9.1914 registrerade klyvningsförrättningen med nr 1996 utbrutits för fastigheternas 3:10-14 behov som samfälld fiskeplats på Södra Hällorna. Den registrerade totala arealen är i dagsläget 11,4400 ha. Antalet skiften är 10 och antal delägarfastigheter 41.

280-405-878-44 Hamnplats

Delägarlängden har lagenligt fastställts 9.2.2011, arkivbeteckning MMLm/6844/33/2010. Området har i den 13.4.1926 registrerade klyvningsförrättningen med nr 7881 undantagits för fastigheternas 1:47-54 behov som samfälld hamnplats vid Vederkäret. Den registrerade totala arealen är i dagsläget 1,7220 ha. Antalet skiften är 1 och antal delägarfastigheter 26.

6. 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.

7. 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

Förrättningskartan uppgörs såsom råkarta på basis av registerkartmaterial.

8. 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	Vatten område
RNr	Namn		
280-405-876-4	Molpe Bys samfällighet	173,6350	8591,3383
280-405-878-15	Fiskeläge	3,3700	
280-405-878-18	Fiskeplatser	9,7300	
280-405-878-20	Lastplats	13,0200	
280-405-878-22	Fiskareplats	14,4000	
280-405-878-24	Fiskeplats	11,4400	
280-405-878-44	Hamnplats	1,7220	
Totalt		227,317 ha	8591,3383 ha

Beslut

Förrättningsingenjören beslöt att sammanslå ovannämnda samfällda områden. Genom sammanslagningen bildas ett nytt samfällt område 280-405-876-5 Molpe Bys samfällighet.

9. Gradering av de samfällda områdena

Utredning

Konstaterades att det totala antalet delägarfastigheter utgör (28.1.2026) 1060. De flesta delägarfastigheterna i de icke konstituerade områdena har även andelar i Molpe Bys samfällighet. Det finns endast 8 stycken fastigheter som inte har andelar i Molpe Bys samfällighet.

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 värderingmetoder. Som hjälpmedel för värderingen har använts fastighetsregisterkartan, ortobilder, generalplaner, köpeskillingsregistret samt öppen data som finns att tillgå om skogar. Delägarlaget har även gett uppgifter om arrenden, tillgångar och dylikt.

Värderingen görs inte detaljerat objektsvis utan summariskt, och enbart i den utsträckning 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 och bostadshus:

Undersökning av prisuppgifter i köpeskillingsregistret har gjorts angående köp av obebbyggda tomter för fritidsbostäder. Uppgifter om köp gjorda på området mellan år 2015-2025 söktes och detta gav ett material bestående av 27 affärer. Konstateras att medelpriset varit 8,50 €/m². Affärer mellan släktingar togs inte med. Samfälligheten har byggrätter och även bebyggda tomter var byggnaderna inte ägs av samfälligheten. Undersökning av affärer för obebbyggda tomter för bostadshus i närområdet gav ett material på 8 affärer, medelpriset för dessa var 2,93 €/m².

Lantmäteriförrättningar:

Under åren 2015-2025 utfördes på Molpe Bys samfällighets område 18 stycken inlösning av tillandning. Priset fastställdes i dessa förrättningar till ett pris mellan 1,50-4,00 €/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 kvalite och vädersträck, vägförbudelse m.m.

Jord- och skogsbruksmark:

Sammanlagt finns på de samfällda områdena även ca 179 ha skogsmark, en skogsvärdeing har gjorts av en skogsingenjör på Lantmäteriverket. Värderingen har gjorts med hjälp av öppen data som finnas att tillgå om skogsmark.

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.

Specialvärden:

På området finns en hel del naturskyddsområden och värdet för dessa kan inte definieras med hjälp av köpeskillingsregistret och inte heller ekonomisk avkastning. I samband med bildande av naturskyddsområde betalar staten ersättning. I liknande förrättningar har priset på kala holmar, låga stränder och dylikt värderats till ett värde mellan 100-300 euro/ha.

Från områdena fås arrende inkomster för t.ex båtplatser, båthus, strand samt fritidstomter. För all arrendeinkomst används diskontering och antas en 5% ränta och en tid på 20 år.

Beslut

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

10. Fastställande av delägarförteckning för 280-405-876-5

Utredning

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

Samfällt område		Värde	Vikt
RNr	Namn	euro	%
280-405-876-4	Molpe Bys samfällighet	4 334 443,37	99,67
280-405-878-15	Fiskeläge	876,20	0,02
280-405-878-18	Fiskeplatser	2529,80	0,06
280-405-878-20	Lastplats	3385,20	0,08
280-405-878-22	Fiskareplats	3744,00	0,09
280-405-878-24	Fiskeplats	2974,40	0,07
280-405-878-44	Hamnplats	447,72	0,01
SUMMA		4 348 400,69	100

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

andel/totala andelar x områdets värde

Fastighetsvis adderas eurobeloppen för respektive samfällt område. Summan delas med det nya samfällda områdets totalvärde, 4 348 400,69 €. Genom att multiplicera kvoten med talet 100 får man respektive delägarfastighets andelstal i det nya samfällda området 280-405-876-5 Molpe Bys samfällighet.

Det sedan tidigare bekanta mantalsbegreppet är inte längre relevant. För att förbättra förståelsen och underlätta framtida beräkningar så införs i fastighetsregistret endast andelstal, andelssumman för 280-405-876-5 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 förrättningsnäs nätisda 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 nätsida som nämnts i kallelsebrevet där de blir tillgängliga för granskning. Efter förrättningens 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.

11. Anteckningar och planer

Utredning På följande enheter finns anteckningar gällande planer:

280-405-876-4 Molpe Bys samfällighet

1) Strandedetaljplan 280-H22A-213

Fastställandedatum: 13.6.0995 Planens arkivhänvisning: 280 Rn 951

2) Strandedetaljplan 280-B-1916

Fastställandedatum: 12.6.1978 Planens arkivhänvisning: 280 Rn 781

3) Strandedetaljplan 280-B-3615

Fastställandedatum: 3.10.1983 Planens arkivhänvisning: 280 Rn 831

4) Strandedetaljplan 280-B-3731

Fastställandedatum: 17.10.1983 Planens arkivhänvisning: 280 Rn 832

5) Strandedetaljplan 280-BA-1956

Fastställandedatum: 16.11.1989 Planens arkivhänvisning: 280 Rn 891

6) Strandedetaljplan 280-H22A-807

Fastställandedatum: 16.12.1996 Planens arkivhänvisning: 280 Rn 963

7) Generalplan 280-H22A-238

Godkännelse-/fastställandedatum: 19.5.2000 Planens arkivhänvisning: 6/63/200

8) Generalplan 280-Y-280405

Godkännelse-/fastställandedatum: 23.4.2004 Planens arkivhänvisning:

MMLm/28515/423/2005

9) Strandedetaljplan 280-Kfge 40 §

Godkännelsedatum 12.5.2004 Planens arkivhänvisning: POH/92/423/2004

280-405-878-15 Fiskeläge

280-405-878-18 Fiskeplatser

280-405-878-20 Lastplats

280-405-878-22 Fiskareplats

280-405-878-24 Fiskeplats

280-405-878-44 Hamnplats

1) Generalplan 280-H22A-238

Godkännelse-/fastställandedatum: 19.5.2000 Planens arkivhänvisning: 6/63/2000

Beslut Anteckningar gällande planer överförs till det sammanslagna samfällda området.

12. Nyttjanderättsenheter

Utredning De samfällda områdenas nyttjanderättsenheter framkommer från fastighetsregisterutdraget.

Beslut Nyttjanderättsenheter som berör nuvarande samfällda områden överförs till det sammanslagna samfällda området. Inga nya nyttjanderättsenheter grundas vid denna förrättning.

13. Fördelning av kostnaderna

Utredning Fastighetsförrättningsavgiften bestäms beroende på tidpunkten för förrättningsansökan och består av en avgift för sammanslagning av samfälla 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.

14. Handlingar

Utredning Handlingarna färdigställs senast 5.2 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 ordförande, och till delägare som bitt om att få protokollet.

15. Sökande av ändring

Utredning Eftersom alla till förrättningen hörande ärenden hade behandlats så avslutades sammanträdet kl 15.05.

Antecknas att delägarlaget för det nybildade samfällda området håller sin konstituerande stämma på samma plats direkt efter sammanträdet. Över delägarstämman upprättas separat protokoll som framlägges till påseende i fönstret vid samfällighetens kontor (Kolebackvägen 1) i 60 dagars tid.

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.

Besvärсанvisning

Tidpunkt för förrättningens avgörande: 5.2.2026

Sammanlagning av samfällda områden 280-405-876-4 Molpe bys samfällighet, 280-405-878-15 Fiskeläge, 280-405-878-18 Fiskeplatser, 280-405-878-20 Lastplats, 280-405-878-22 Fiskareplats, 280-405-878-24 Fiskeplats, 280-405-878-44 Hamnplats / 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 jorrdomstolen inom 30 dagar. Besvären ska lämnas in senast **måndag 9.3.2026** under jorrdomstolens öppethållningstid. För handläggning av besvär hos jorrdomstolen debiteras en rättegångavgift 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
- 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 jorrdomstolen eller ge dem till ett ombud som lämnar in dem.

Jorrdomstolens kontaktuppgifter:

Öppetid 8 – 16.15
Österbottens tingsrätt
Korsholmsesplanaden 43, Vasa
PB 251, 65101 Vasa
pohjanmaa.ko(at)oikeus.fi

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 jorrdomstolen innan besvärstiden löper ut. Ange i ansökan enligt vilka grunder du ansöker om förlängning av tidsfrist.