

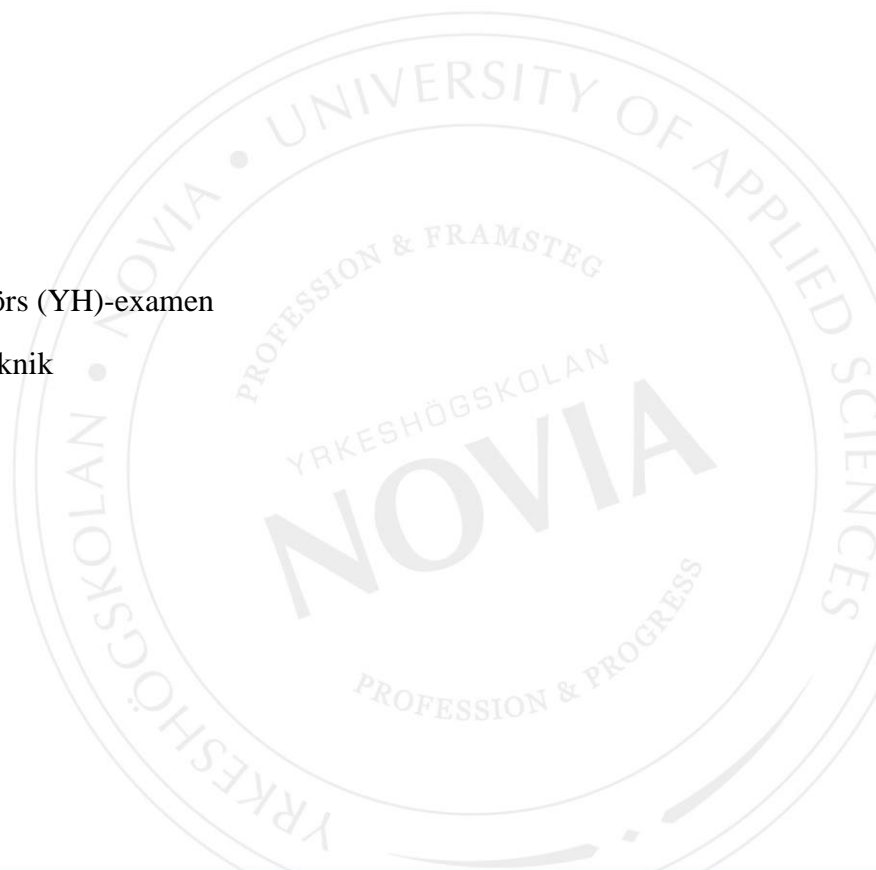
# Uppbyggandet av en fastighetsstrategi och ett fastighetsregister för Malax kyrkliga samfällighet

Robin Nyman

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Byggnads- och samhällsteknik

Vasa 2020



## EXAMENSARBETE

Författare: Robin Nyman  
Utbildning och ort: Byggnads- och samhällsteknik, Vasa  
Inriktningsalternativ: Byggnadsproduktion  
Handledare: Tom Lipkin

Titel: Uppbyggandet av en fastighetsstrategi och ett fastighetsregister för Malax kyrkliga samfällighet

---

Datum 17.4.2020

Sidantal 36

Bilagor 1

---

### Abstrakt

Detta examensarbete beskriver uppbyggandet av ett digitaliserat fastighetsregister, samt framställandet av en fastighetsstrategi för Malax kyrkliga samfällighet. Metoderna använda för fastställandet av fastighetsstrategin baserar sig på en intervju med den person som ansvarar för underhållet av alla fastigheter inom Malax kyrkliga samfällighet. Därtill analyserades fastighetstrategi i allmänhet. Sedan skräddarsyddes en fastighetsstrategi för samfälligheten. I arbetet delas fastigheterna in i fyra olika prioriteringsgrupper. Grupperna beskrivs i detalj. Sedan diskuteras uppbyggandet av fastighetsregister samt hur dessa register prioriteras i Finlands fastighetsregisterlag. Detta fungerar som bas för uppbyggandet av Malax kyrkliga samfällighets fastighetsregister. Slutligen beskrivs Haahtelas programvara TAKU, som registret är uppbyggt med, följt av en avslutande diskussionsdel.

---

Språk: svenska

Nyckelord: fastighetsregister, fastighetsstrategi, Malax kyrkliga samfällighet, TAKU

---

# OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Robin Nyman  
Koulutus ja paikkakunta: Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, Vaasa  
Suuntautumisvaihtoehto: Rakennustuotanto  
Ohjaaja: Tom Lipkin

Nimike: Kiinteistörekisterin ja kiinteistöstrategian luominen Maalahden seurakuntayhtymälle

---

Päivämäärä 17.4.2020

Sivumäärä 36

Liitteet 1

---

## Tiivistelmä

Tämä opinnäytetyö kuvailee digitaalisen kiinteistörekisterin sekä kiinteistöstrategian laatimista Maalahden Seurakuntayhtymälle. Opinnäytetyö pohjautuu Maalahden Seurakuntayhtymän kiinteistöistä vastaavan henkilön haastatteluun sekä yleiseen analyysiin kiinteistöstrategiakirjallisuudesta. Edellä mainittuun aineistoon perustuen, Maalahden Seurakuntayhtymälle luodaan yksilöllinen kiinteistöstrategia.

Opinnäytetyössä Seurakuntayhtymän kiinteistöt jaetaan neljään ryhmään tärkeysjärjestyksen perusteella. Kaikki neljä ryhmää kuvaillaan perusteellisesti. Tämän jälkeen opinnäytetyö käsittelee kiinteistörekisterin luomista sekä sitä, kuinka kiinteistörekisterit priorisoidaan Suomen kiinteistörekisterilaissa. Edeltävä osa tulee toimimaan pohjana Maalahden Seurakuntayhtymän kiinteistöstrategian luomiselle. Haahtelan TAKU-ohjelman toimintoja kuvaillaan ennen opinnäytetyön päättelevään keskusteluosioon siirtymistä.

---

Kieli: ruotsi

Avainsanat: kiinteistörekisteri, kiinteistöstrategia,  
Maalahden Seurakuntayhtymä, TAKU

---

## BACHELOR'S THESIS

Author: Robin Nyman  
Degree Programme: Construction Engineering, Vaasa  
Specialization: Production Engineering  
Supervisor(s): Tom Lipkin

Title: Establishing a Real Estate Strategy and a Real Estate Register for the Parish Union of Malax

---

Date April 17, 2020

Number of pages 36

Appendices 1

---

### Abstract

This thesis will describe the construction of a real estate register and a real estate strategy for the parish union of Malax. An interview was conducted with the person responsible for the maintenance of all real estate belonging to the parish union of Malax. As a methodological framework for this study, an analysis of real estate strategy in general was used. Based on the aforementioned methods, a unique real estate strategy was created for the parish union of Malax. The four different groups into which the real estate were divided according to priority will then be described in detail. The study will thereafter discuss the creation of real estate registers and how these registers are prioritized within the Finnish Real Estate Register Act. This will function as a cornerstone for the construction of the real estate register for the parish union of Malax. Finally, Haahtela's TAKU programme, which was used for the construction of the register, will be discussed before concluding with a final discussions section.

---

Language: swedish

Key words: Real estate strategy, real estate register,  
parish union of Malax, TAKU

---

## **Förord**

Detta examensarbete har varit väldigt intressant och från uppdragsgivarens sida vill jag speciellt tacka min primära kontaktperson, Christer Öhman. Ett stort tack även till samfälligheten och dess ansvarspersoner, som givit mig fria händer och möjligheten att göra detta arbete. Frågor om arbetet har besvarats snabbt och jag anser att kommunikationen har varit ytterst bra.

Jag vill slutligen tacka min handledare från Novias sida, Tom Lipkin, som givit bra feedback och information, men även hjälpt till med strukturen av arbetet.

*Robin Nyman*

# Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte .....	1
1.2	Uppdragsgivaren .....	1
1.3	Metodik .....	2
1.4	Avgränsningar .....	2
1.5	Disposition .....	3
2	Fastighetsstrategi.....	4
2.1	Fastighet.....	4
2.2	Strategi .....	4
3	Malax församlings fastighetsstrategi.....	6
3.1	Underhåll av fastigheter .....	7
3.1.1	Fastighetens läge .....	7
3.1.2	Marknadsföring.....	7
3.2	Fastighetsstrategi intervju.....	8
3.2.1	Fastighetsgrupp 1.....	8
3.2.2	Fastighetsgrupp 2.....	14
3.2.3	Fastighetsgrupp 3.....	15
3.2.4	Fastighetsgrupp 4.....	22
4	Fastighetsindelningar .....	25
4.1	Styckning .....	25
4.2	Klyvning .....	25
4.2.1	Totalvärdes klyvning.....	26
4.2.2	Ägoklyvning .....	26
4.3	Samfällda områden.....	26
5	Fastighetsregister .....	27
5.1	Fastighetsregisterlag.....	27
5.2	Utdrag och intyg från fastighetsdatasystemet .....	27
5.2.1	Lagfartsbevis .....	27
5.2.2	Gravationsbevis.....	28
5.2.3	Intyg över arrenderätt.....	28
5.3	Fastighets skydd .....	28
5.3.1	Skyddandet av byggnadsarvet.....	28
5.3.2	Kyrkostyrelsens skydd .....	29
5.3.3	Skyddad enligt detaljplanläggning.....	29
6	Innehåll i Malax församlings fastighetsregister .....	30
6.1	Dokumenterade renoveringar och byggnadslov.....	30

6.2	Byggnadsmaterial .....	30
6.3	Areor och volymer .....	30
6.4	Fastighets identifieringar .....	31
6.4.1	Fastighets-ID .....	31
6.4.2	Permanent byggnadsbeteckning .....	31
6.4.3	Samfällighetens beteckning .....	31
6.4.4	Bokföringskonto .....	32
7	Program för utvecklande av register .....	33
7.1	Företaget Haahtela och programvaran TAKU .....	33
7.2	Fastighetsregisterkarta .....	33
8	Diskussion .....	34
9	Litteraturförteckning .....	1

# 1 Inledning

För att ett företag skall fungera så effektivt som möjligt är det viktigt att företaget följer en väl strukturerad och uttänkt strategi, denna strategi skall fokusera på vad företagets mål för framtiden samt hur de skall uppfyllas.

Fastighetsstrategier har blivit allt mer vanliga i dagens samhälle bland företag som äger och handskas med fastigheter. Alla företag har alltid någon sorts strategi vare sig de tror det eller inte, skillnaden är hur den är uppbyggd och hur noga företaget följer den. Till en väl uttänkt fastighetsstrategi är det viktigt att ett fastighetsregister finns, detta hjälper att samla och göra all information lätt tillgänglig, och således medföra en bra grund för strukturen av fastighetsstrategin.

Detta examensarbete består av två olika delar. Den första är teoridelen tar upp det viktigaste angående fastighetsstrategier och fastighetsregister. Den andra delen är den praktiska delen där uppbyggandet av fastighetsregistret kommer att behandlas.

## 1.1 Syfte

Syftet med detta examensarbete var att komma fram med en fastighetsstrategi för Malax kyrkliga samfällighet. Utöver detta skall alla fastigheter och deras information införas i ett eget fastighetsregister med hjälp av programvaran TAKU, som är en databas från företaget Haahtela (se sidan 27, rubrik 7.1). Detta görs för att kyrkostyrelsen kräver att fastighetsinformationen blir digitaliserad och samlad på ett och samma ställe.

## 1.2 Uppdragsgivaren

Uppdragsgivaren för detta arbete är Malax kyrkliga samfällighet som är en del av Borgå stift. Samfälligheten består för tillfället av Malax-, Petalax-, och Bergö församling som begärt att 34 fastigheter som är lokaliserade i Malax kommun skall införas i Haahtelas digitaliserade fastighetsregister.



### **1.3 Metodik**

Arbetets teoretiska del består av litteraturstudier om fastighetsstrategier och fastighetsregister. Den praktiska delen består av en intervju för fastighetsstrategin och uppbyggandet av fastighetsregistret i Haahtelas databas.

### **1.4 Avgränsningar**

Fastighetsstrategin kommer endast att omfatta fastigheter i Malax församling, medan fastighetsregistret kommer inkludera Bergö- och Petalax församlings fastigheter.

## 1.5 Disposition

I denna del presenteras examensarbetets alla kapitel i korthet.

Kapitel 1.

- Kapitlet består av en kort inledande text, syfte och metoder, samt presenterar uppdragsgivaren för arbetet.

Kapitel 2

- Kapitlet analyseras fastighetsstrategi i allmänhet.

Kapitel 3

- Kapitlet presenter Malax församlings fastighetsstrategi, med ingående intervju.

Kapitel 4

- Kapitlet tar upp de olika fastighetsindelningar som finns.

Kapitel 5

- Kapitlet beskriver och analyserar fastighetsregister i allmänhet.

Kapitel 6

- Kapitlet presenteras de delar som ingår i Malax församlings digitaliserade fastighetsregister

Kapitel 7

- Kapitlet består av en diskussion om arbetet i helhet.

## 2 Fastighetsstrategi

En fastighetsstrategi skapas enskilt för varje företag där fastigheternas prioritering, hur de sköts och underhålls, samt vilka fastigheter som eventuellt skall kunna avvaras i framtiden tas upp. Strategin bör vara långsiktig, speciellt då den ekonomiska frågan är aktuell. Företaget bestämmer själv hur omgående strategin skall vara men måste ändå ta upp fastigheternas användning och kondition. Detta skall hjälpa företagen från att försumma fastigheter eller ha kvar dem på grund av det sentimentala värdet. Strategin fungerar även som en riskanalys för fastigheterna.

En fastighetsstrategi är ett av de viktigaste verktygen ett företag kan ha när det kommer till ekonomiska beslut. Genom att bygga upp strategin med rätt sorts expertis kan företaget få en bättre överblick över nuvarande läget och således även hjälp att nå de mål som är utsatta för framtiden.

Fastighetsstrategin behöver inte enbart fokusera på den ekonomiska aspekten, utan även byggas upp på ett sådant vis att fastigheternas tillstånd är prioritet nummer ett. Speciellt för äldre byggnader och fastigheter bör detta tas i beaktande för att inte det historiska värdet skall äventyras eller försummas helt.

### 2.1 Fastighet

Till skillnad från vad många tror, är en fastighet inte en byggnad. Med ordet avses ett mark- eller vattenområde. Ordet fastighetstillhör, i sin tur, hänvisar till allt från byggnader och skog till andra konstruktioner som finns på en fastighet.

Fastigheter har alltid egna gränser och beteckningar som gör att de kan åtskiljas från andra varandra. I Finland hittar man dessa gränser med hjälp av Lantmäteriets kartor, som konstant hålls uppdaterade. Om området i fråga är ett markområde skall även så kallade råstenar placeras ut vid varje hörn av fastigheten för att visuellt klargöra var gränserna går. (Lantmäteriverket, Lantmäteriverket, u.d.)

### 2.2 Strategi

Ordet strategi kommer från det grekiska ordet stratēgōs och betyder general. Strategi är konsten att förverkliga en plan genom att använda alla tillgängliga resurser. Ordet strategi

kommer oftast upp i samband med spel eller krigsföring men även företag bör ha klart utsatta strategier, uppbyggda på samma principer för att kunna styra företaget i rätt riktning. (Mintzberg, 1978)

Termen strategi har blivit allt mer aktuell de senaste 100 åren och utvecklas hela tiden. Man har till exempel kommit fram till att en bra strategi lever och ändras hela tiden för att målet med strategin skall nås. (Haynes & Appel–Meulenbroek)

”sättet på vilket ett företag, en regering, eller en annan organisation noggrant planerar sina handlingar för att förbättra sin position och åstadkomma sina mål, över en längre tidsperiod.” (Cambridge Dictionary, u.d.)

### 3 Malax församlings fastighetsstrategi

Ett företag bör se över sina fastigheter för att kunna få ut så mycket av dem som möjligt, en fastighet som inte används kan snabbt bli värdefull om företaget är villig att använda eller eventuellt avvara den vid rätt tillfälle. Även om fastigheten bara är ”sten och tegel” för företaget kan det fortfarande vara av största intresse för utomstående, oftast i form av att användningsområdet ändras. I special fall, som skyddade byggnader, måste dock kulturarvets och konstverkets utredningar undersökas före åtgärder vidtas. (Seldin, 1989)

Enligt en studie av (Lindholm & Nenonen, 2006) kan ett företags strategi tillhöra en av de följande två grupper; Omsättningstillväxt eller lönsamhetstillväxt. Genom att välja en av grupperna kan företaget i sin tur sedan välja en av de sju strategierna som passar bäst in på företaget:

1. Ökat värde på tillgångar.
2. Främja marknadsföring och försäljning.
3. Öka innovationerna.
4. Öka anställdas tillfredsställelse.
5. Öka produktiviteten.
6. Öka flexibiliteten.
7. Minska på kostnaderna.

I detta fall anses nummer sju: Minska på kostnaderna, passa bäst in på församlingens strategi, eftersom dess huvudmål främst är att hålla kostnaderna nere i församlingen.

Församlingen kan nu välja att antingen restaurera sina byggnader så att de uppfyller kraven för nöjaktig fastighetskondition, eller att försöka avvara de i det tillstånd de är i nu. Fastigheter som faller under fastighetsgrupp nummer fyra (se rubrik 3.2.4) bör säljas eller avvaras så snabbt som möjligt. Om det finns befintliga bostäder på dessa fastigheter skall de evalueras, för att se om de kan räddas eller bör rivas. I vissa fall kan rivning vara ett smartare val, för att sedan kunna sälja tomten som en ny bostadstomt.

Om fastigheter har låg användningsgrad kan dessa aktiviteter möjligen flyttas till ett annat utrymme vid en annan lokal för att kunna utnyttja fastigheten i fråga på ett bättre vis. Ett annat alternativ kan vara att flytta aktiviteter till den fastigheten med låg användningsgrad om situationen tillåter. Förflyttning och centrering av aktiviteter hjälper församlingen att inte

använda fler fastigheter än vad som är nödvändigt, detta kan i sin tur kan leda till avvarandet av fler fastigheter och ökade inkomster.

Även fast församlingens utgifter inte ökar märkningsvärt från år till år är det ändå viktigt att ta i beaktande att de redan gamla byggnaderna hela tiden blir äldre och kan medföra stora problem som i sin tur kan vara väldigt kostsamma.

### **3.1 Underhåll av fastigheter**

Församlingen har för tillfället fler fastigheter som är i behov av underhåll, för fastigheter som grupperas inom fastighetsgrupp ett och två (se Fastighetsgrupp 1, sida 8 och fastighetsgrupp 2, sida 13) skulle det vara av största intresse att övervaka och undersöka dessa problem regelbundet och eventuellt göra en större satsning för att upprätthålla fastigheternas kondition och undvika större kostnader i framtiden då problemen blivit svårare.

#### **3.1.1 Fastighetens läge**

För församlingen är läget av fastigheten väldigt viktigt att ta i beaktande. Tyvärr är dagens marknad för bostäder och andra fastigheter inte lika attraktiva på landsbygden som de är i storstäder, vilket kan ha stor påverkan då det är fråga om fastighetens pris eller hyra. Därför är det så mycket viktigare att det aktivt söks nya köpare eller hyresgäster för fastigheterna i detta fall.

Församlingen har för tillfället fler obebyggda tomter med bra läge till sitt förfogande. Fast än dessa tomter inte för med sig kostnader skulle det kunna vara en bra ide att undersöka möjligheterna om eventuell uthyrning eller arrende för att öka församlingens inkomster.

#### **3.1.2 Marknadsföring**

Med hjälp av rätt marknadsföring kan församlingen uppnå sina mål för fastigheterna bara frågan behandlas med största intresse. Församlingen måste aktivt marknadsföra att hyresgäster och köpare aktivt sökes för fler av fastigheterna. Rätt köpare kan inte hitta bostaden utan att veta att bostaden är till salu. Främst bör lokala metoder användas som till exempel tidningar och andra nyhetsmedier, men även möjligheten för marknadsföring utanför Malax kommuns gränser bör undersökas kontinuerligt.

## **3.2 Fastighetsstrategi intervju**

En av de största delarna av detta arbete var en intervju för att få en så bra syn på fastighetssituationen som möjligt för att sedan kunna tillämpa det i själva strategin.

I följande stycke kommer en intervju att tas upp som beskriver fastigheternas nuvarande situation och information som behövs för framställandet av strategin.

I slutet av varje enskild fastighetsintervju sammanfattas informationen till en strategi för den specifika fastigheten.

Varje fastighet kommer att placeras i en av grupperna från 1–4, där grupp 1 är de fastigheter av största intresse för att bevara och underhålla. Grupp 4 är de fastigheter som är av minsta intresse att bevaras och bör säljas bort, eller på annat sätt avvaras så fort som möjligt. Riskfaktorn kan gå från låg, medel till hög. Fastigheter med hög riskfaktor riskerar att drabbas av större skador om inget underhåll görs för att minska riskfaktorn.

### **3.2.1 Fastighetsgrupp 1**

Fastighetsgrupp 1 är de fastigheter som församlingen har störst intresse av att bevara och underhålla. Följande kriterier ingår i grupp 1:

- Högsta underhållsgrad.
- Fastigheterna / byggnaderna skall bevaras och får inte säljas.
- Byggnaderna får under vissa omständigheter hyras ut.

## 1. Malax Kyrka och klockstapel, Malaxkyrktået 2 (Beteckning 881:1)



Figur 1. Malax kyrka och klockstapel

### 1. *Byggnadsår*

1829

### 2. *Fastighetens skick*

Bra

### 3. *Användningsgrad*

Hög

### 4. *Dokumenterade renoveringar*

210,1995 och 1975–76

### 5. *Fastighetens underhåll*

Tre års perioder, underhålls på basen av godkänd underhållsbudget och årliga fastighetsgranskningar

### 6. *Renoveringsbehov*

Inga större renoveringar planerade. Större renoveringar vart 30e år (nästa år 2040)

### 7. *Riskfaktorer och åtgärder*

#### a. *Riskfaktorer*

Hög

#### b. *Åtgärder*

Installerade dimsprinklers, automatiska brandalarm, kameraövervakning och inbrottslam



## **Sammanfattning**

Kyrkan kan få inkomster för att betala löner och andra utgifter genom att hyra ut kyrkan för konserter eller dylikt. Kyrkan är skyddad av kyrkolagen, museiverket och har sr-beteckning i kommunens byggnadsplan och skall därför prioriteras och underhållas enligt planen. Kyrkan får under inga omständigheter rivas.

### **1. Begravningsplan (beteckning 11:139, 11:54)**

1. *Byggnadsår*  
1829
2. *Fastighetens skick*  
Bra
3. *Användningsgrad*  
Hög
4. *Dokumenterade renoveringar*  
2010, i samband med kyrkans större renovering
5. *Fastighetens underhåll*  
Begravningsplatsen sköts och underhålls enligt den framställda planen
6. *Renoveringsbehov*  
Eventuella utvidgningar vid behov och möjlighet
7. *Risikfaktorer och åtgärder*
  - a. *Risikfaktorer*  
inga

## **Sammanfattning**

Begravningsplanen som i detta fall hålls av en evangelisk-luthersk kyrka skall följa lagar och stadgar som beskrivs i kyrkolagen (1054/1993). För underhållet och användning av begravningsplanen skall hälsoskyddslagen (763/1994) följas.

## 2. Bårhuset, Mattlarsvägen 1 (beteckning 11:139, 11:54)



Figur 2. Malax församlings bårhus

1. *Byggnadsår*

2005

2. *Fastighetens skick*

Bra

3. *Användningsgrad*

Hög

4. *Dokumenterade reoveringar*

Inga

5. *Fastighetens underhåll*

Tre års perioder, underhålls på basen av godkänd underhållsbudget och årliga fastighetsgranskningar

6. *Renoveringsbehov*

Inga

7. *Risikfaktorer och åtgärder*

a. *Risikfaktorer*

Låg

### **Sammanfattning**

Bårhuset är en byggnad på begravningsplanen och skall underhållas enligt underhållsplanen med hänsyn till lagar och stadgar.

### **3. Servicebyggnaden, Malaxkyrktået 2 (Beteckning 11:139, 11:54)**

1. *Byggnadsår*

2007

2. *Fastighetens skick*

Nöjaktig

3. *Användningsgrad*

Hög

4. *Dokumenterade renoveringar*

Inga

5. *Fastighetens underhåll*

Tre års perioder, underhålls på basen av godkänd underhållsbudget och årliga fastighetsgranskningar

6. *Renoveringsbehov*

Inga

7. *Riskfaktorer och åtgärder*

a. *Riskfaktorer*

Låg

### **Sammanfattning**

Bårhuset är en del av begravningsplanen och skall därför underhållas enligt underhållsplanen med hänsyn till begravningsplanens lagar och stadgar.

#### 4. Grävna begravningsplan (Beteckning 11:154)

1. *Byggnadsår*  
1929, tagits i bruk år 1934
2. *Fastighetens skick*  
Försvarlig
3. *Användningsgrad*  
Hög
4. *Dokumenterade renoveringar*  
inga
5. *Fastighetens underhåll*  
Sköts enligt underhållsplan
6. *Renoveringsbehov*  
Ej nämnda
7. *Riskfaktorer och åtgärder*
  - a. *Riskfaktorer*  
Inga

#### **Sammanfattning**

Begravningsplanen bör underhållas så att nöjaktigt fastighetsskick uppfylls och hindrar situationen från att bli sämre.

#### **1. Församlingens skog**

1. *Storlek*  
629,6 ha, 578,4 ha är producerande skog.
2. *Fastighetens underhåll*  
Skogen sköts enligt skogsbruksplan och underhålls av skogsvårdsföreningen
3. *Inkomster*  
Skogen producerar omkring 50 000€ per år i inkomster.
4. *Eventuella framtida åtgärder*  
Ingen skog skall säljas under den kommande framtiden

#### **Sammanfattning**

Skogen är ett av de främsta sätten för att få in inkomster till församlingen. Ingen skog skall, eller är planerad att säljas i den kommande framtiden.

### 3.2.2 Fastighetsgrupp 2

Fastighetsgrupp är fastigheter som församlingen har intresse att bevara och underhållas men som kan användas till andra ändamål beroende på omständigheterna. Följande kriterier ingår i grupp 2:

- Hög underhållsgrad:
- Fastigheter / byggnader som skall bevaras:
- Kan beroende på omständigheterna användas till andra ändamål:
- Byggnaderna kan hyras ut eller säljas:

#### 1. Prästgården med gårdsbyggnader, Malax kyrktået 4 (Beteckning 28:73)



Figur 3. Prästgården

1. *Byggnadsår*

1860-Talet

2. *Fastighetens skick*

Bra

3. *Användningsgrad*

Hög

4. *Dokumenterade renoveringar*

Inomhusrenoveringar 1978 och 2010, utomhusmålning år 1998 och kryprumsbjälklaget samt kanslidelen år 2018.

### 5. *Fastighetens underhåll*

Tre års perioder, underhålls på basen av godkänd underhållsbudget och årliga fastighetsgranskningar

### 6. *Renoveringsbehov*

Planerad fasad och plåttaks renovering år 2020, utöver det är inga större renoveringar planerade.

### 7. *Riskfaktorer och åtgärder*

#### a. *Riskfaktorer*

Byggnadens krypsumpgrund.

#### b. *Åtgärder*

Krypsumpgrunden kontrolleras regelbundet och byggnaden är försedd med brandvarnarsystem

## **Sammanfattning**

Byggnaden används för tillfället som bostad för kyrkoherden och prioriteras därför som bostad. Då byggnaden inte mer används som bostad kan det vara läge att flytta fastigheten till fastighetsgrupp nummer 3 och försöka hitta eventuella hyresgäster eller köpare. Fastigheten är fortfarande i bra skick och då bostaden inte längre används är det viktigt att fortsätta underhålla byggnaden i sitt nuvarande skick eftersom byggnaden är skyddad av museiverket samt kommunens byggnadsplan och får därför inte rivas.

### **3.2.3 Fastighetsgrupp 3**

Fastighetsgrupp 3 är de fastigheter som används och underhålls av församlingen men som kan tänkas säljas, hyras ut eller på annat sätt avvaras. Följande kriterier ingår i grupp 3;

- Medel underhållsgrad
- Fastigheterna bevaras och används delvis av församlingen.
- Kan hyras ut, säljas eller på annat sätt avvaras.



## 1. Ekonomikansliet / kyrkohemmet, Snickerivägen 2 (Beteckning 22:71)



Figur 4. Ekonomikansliet och kyrkohemmet



Figur 5. Ekonomidelen till vänster och Kyrkohemmet till höger

### 1. Byggnadsår

1970

### 2. Fastighetens skick

Ekonomidelen är i bra skick men kanslidelen/kyrkohemmet är endast i nöjaktigt skick.

### 3. Användningsgrad

Hög

4. *Dokumenterade renoveringar*

1997, 2011 renoverades ekonomi, kanslidelen och köket

5. *Fastighetens underhåll*

Tre års perioder, underhålls på basen av godkänd underhållsbudget och årliga fastighetsgranskningar

6. *Renoveringsbehov*

Ventilation i kyrkohemmet (planerat år 2020)

7. *Risikfaktorer och åtgärder*

a. *Risikfaktorer*

Ventilation saknas i kyrkohemmet, tidigare förekommit takläckage,

b. *Åtgärder*

Ekonomidelen är försedd med brandvarnarsystem

### **Sammanfattning**

Byggnaden bör underhållas så att båda delarnas aktuella status inte försämras. En eventuell konditionsgranskning skulle vara i god form för att få en bättre bild över fastighetens egentliga kondition. Kyrkohemmet kommer att förses med maskinell ventilation år 2020 och i samband med det skulle det vara bra att renovera andra fel i byggnaden för att inte ventilationen skall vara förgäves i framtiden. Byggnaden är tänkt att kunna avvaras om inte någon annan verksamhet uppkommer för utrymmen i framtiden. Fastigheten är i ett bra läge och skulle därför kunna vara bra för försäljning vid behov.



## 2. Församlingshemmet, Långtået 7, Övermalax (Beteckning 9:20)



Figur 6. Församlingshemmets huvudingång



Figur 7. församlingshemmet

1. *Byggnadsår*  
1933
2. *Fastighetens skick*  
Försvarlig
3. *Användningsgrad*  
Hög/medel)

#### 4. *Dokumenterade renoveringar*

1986 blev den äldre delen renoverad i samband med utbyggandet av nya delen

#### 5. *Fastighetens underhåll*

Tre års perioder, underhålls på basen av godkänd underhållsbudget och årliga fastighetsgranskningar

#### 6. *Renoveringsbehov*

Gamla delen har unken lukt inomhus;

Avloppsproblem i samband med pålning av grunden;

Nya delens golv är isolerad med fin sand vilket leder till kapillärt uppsugande av fukt som i leder till fuktskador i konstruktionen;

Dålig ventilation i gamla delens sal utrymme

#### 7. *Risikfaktorer och åtgärder*

##### a. *Risikfaktorer*

Hög

##### b. *Åtgärder*

Inga

### **Sammanfattning**

Byggnaden är inte av större betydelse för församlingens verksamhet och söker därför hyresgäster, detta bör göras mer aktivt för att så snabbt som möjligt hitta någon. Byggnaden underhålls för tillfället endast för att upprätthålla dess nuvarande status. Byggnaden har ett flertal större brister och skulle vara i behov av en grundligare konditionsgranskning för att kunna evaluera om det lönar sig att uppehålla byggnadens kondition, restaurera den helt eller avvara den i sin nuvarande status.

### 3. Sockenstugan, Snickerivägen 1 (Beteckning 55:0)



Figur 8. Sockenstugans framsida

1. *Byggnadsår*  
1830
2. *Fastighetens skick*  
Nöjaktig
3. *Användningsgrad*  
Låg
4. *Dokumenterade renoveringar*  
2011, 1998 och en tillbyggnad år 1921
5. *Fastighetens underhåll*  
Tre års perioder, underhålls på basen av godkänd underhållsbudget och årliga fastighetsgranskningar
6. *Renoveringsbehov*  
Inga omedelbara
7. *Riskfaktorer och åtgärder*
  - a. *Riskfaktorer*  
Krypgrund
  - b. *Åtgärder*  
inga

### **Sammanfattning**

Byggnaden är för tillfället i nöjaktigt skick och underhålls så att detta uppfylls. Byggnaden skall aktivt reklameras för uthyrning i olika områden och ändamål. Byggnaden används endast för ungdomsarbeten som kan flytta till annan lokal om hyresgäster hittas. Byggnaden är skyddad av kommunens byggnadsplan och kräver därför tillstånd av Malax kommun för att få rivas. Rivning är för tillfället inte aktuellt eftersom byggnaden är väl behållen för sin ålder.

#### **4. Trutören (tomtområde) (beteckning 28:73)**

##### *1. Antal tomter*

sju kvartersområden för fritidsbostäder varav sex stycken är obebyggda

### **Sammanfattning**

Det är inte planerat att någon av tomterna skall säljas vid detta tillfälle, endast vid finansiella behov i form av större renoveringar kan tomterna tänkas säljas eller på annat sätt utnyttjas. Fritidsbostäder skulle kunna vara optimalt med tanke på fastigheternas läge. Även fast ingen av tomterna skall säljas i den kommande framtiden är det värt att värdera tomternas värde vid detta skede.

#### **5. Stenskär (tomtområde) (beteckning 103:10)**

##### *1. Antal tomter*

16 kvartersområden för fritidsbostäder. Enligt generalplanen för stranddelar finns det 12 kvartersområden för fritidsbostäder och en tomt för kvartersområde för byggnader som betjänar turism.

##### *2. Beslut*

En plan har etablerats och skall framläggas preliminärt.

### **Sammanfattning**

Det är inte planerat att någon av tomterna skall säljas vid detta tillfälle, endast vid finansiella behov i form av större renoveringar kan tomterna tänkas säljas eller på annat sätt utnyttjas. Församlingen har beslutat att området skall bli till tomter för fritidsbostäder, detta ökar efterfrågan vid försäljning, speciellt om planerna för brotillstånd och vägförrättning går i

kraft. Även dessa tomter bör värderas vid detta skede för att vid behov kunna agera enligt behov.

### 3.2.4 Fastighetsgrupp 4

Fastighetsgrupp 4 är de fastigheter som församlingen har valt att inte använda/delvis använda. Församlingens intresse är att avvara eller på annat vis ändra fastigheternas ändamål. Följande kriterier ingår i grupp 4;

- Liten eller ingen underhållsgrad
- Fastigheterna bör avvaras snarast möjligast

#### 1. Lillegård med tomt, Björkasvägen 6 (Beteckning 27:12)

1. *Byggnadsår*  
1917
2. *Fastighetens skick*  
Dålig
3. *Användningsgrad*  
Ingen
4. *Dokumenterade renoveringar*  
Inga
5. *Fastighetens underhåll*  
Byggnaden underhålls inte
6. *Renoveringsbehov*  
Renovering för fukt och mögelskador
7. *Risikfaktorer och åtgärder*
  - a. *Risikfaktorer*  
Hög
  - b. *Åtgärder*  
Inga

#### Sammanfattning

Byggnadens skick är dåligt och underhålls för tillfället inte. Byggnaden används inte av församlingen och därför är det antagligen smartast att riva byggnaden och omvandla området till bostadstomter. Före att detta görs skall en evaluering av området utföras för att se hur

lönsamt detta är, visar det sig att området är passande för bostadstomter bör ännu ett rivningstillstånd sökas och beviljas av Malax kommun eftersom byggnaden är skyddad enligt kommunens byggnadsplan. Om detta tillstånd beviljas skall en aktiv sökning och marknadsföring av köpare utföras så fort som möjligt.

## **2. Prästgårdens fähus med tomt, Malax kyrktået 4 (Beteckning 28:73)**

### *1. Byggnadsår*

1917

### *2. Fastighetens skick*

Nöjaktig

### *3. Användningsgrad*

Låg (lagerutrymme)

### *4. Dokumenterade renoveringar*

Inga större renoveringar dokumenterade

### *5. Fastighetens underhåll*

underhålls på basen av godkänd underhållsbudget och årliga fastighetsgranskningar

### *6. Renoveringsbehov*

Inga större renoveringar planerade

### *7. Riskfaktorer och åtgärder*

#### *a. Riskfaktorer*

Inga

## **Sammanfattning**

Byggnaden används för tillfället som lagerutrymme för församlingen och underhålls på kort sikt för att uppehålla det aktuella läget. Området undersöks för lönsamhet som bostadstomter. Byggnaden kan eventuellt rivas eller säljas om köpare hittas. Aktivt sökande av köpare bör sökas konstant för att minska på kostnaderna som sätts på fastigheten i nuvarande läge.

**3. Jordbruksfastigheten (Grävna) (Beteckning 11:154)***1. storlek*

1,5ha.

*2. Beslut*

Området är utarrenderat.

**Sammanfattning**

Området är utarrenderat för tillfället men köpare av området söks hela tiden.

## **4 Fastighetsindelningar**

I följande del av arbetet kommer de tre olika typer av fastighetsindelningar att beskrivas. Församlingen har för tillfället tomter som i framtiden kan vara i behov att delas upp i flera nya fastigheter. Detta kan nyttja församlingen genom att den ursprungliga fastigheten delats upp och därmed blivit flera enskilda fastigheter som kan avvaras på olika sätt.

### **4.1 Styckning**

Beslutet av en styckning fattas vid ett förrättningsammansammanträde. detta kan ske på begäran av fastighetsägaren eller en av delägarna. Styckning innebär att ett område bryts ut ur den egentliga fastigheten och därmed blir en ny självständig fastighet med egen beteckning och namn.

Styckning sker oftast i samband med fastighetsköp, arv, eller områden som ges som gåvor. Det är även möjligt att stycka en fastighet utan att det finns något köp som grund.

Vid en styckning skall det nya området märkas ut enligt de avtalade gränserna i form av råmärken. Detta görs med hjälp av Lantmäteriverket som ansvarar för utmärkning av nya områden i Finland. Om områdets gränser är oklara kan en så kallad rågång utföras av Lantmäteriverket för att fastställa rånns egentliga gräns (Lantmäteriverket, Lantmäeriverket, u.d.).

### **4.2 Klyvning**

Klyvning av en fastighet innebär att den ursprungliga fastigheten upphör och delas därmed in i nya fastigheter enligt delägarnas direktiv och andelar.

En klyvning sker då en av delägarna som innehar lagfart i den ursprungliga fastigheten anhåller om förrättningsammansammanträde i form av ärendet för klyvning. Sammanträdet bestämmer vilken form av klyvning som skall utföras, total värdes klyvning eller ägo klyvning (Lantmäteriverket, Lantmäteriverket, u.d.).



### **4.2.1 Totalvärdes klyvning**

En totalvärdes klyvning innebär att den ursprungliga fastigheten uppdelas med beaktande av de nya fastigheternas uppskattade värde. Vid uppskattning av de nya fastigheterna tas egendomar som kommer att finnas på området i beaktande, till dessa egendomar hör markbotten, skog, byggnader och annan eventuell egendom som kan värderas. Detta betyder att delägarnas nya fastighet kan bestå enbart av egendom som motsvarar den andel som ägaren är beviljad. Ärenden angående uppdelning av egendomar tas upp i skiftesplanen som finns vid varje fastighetsindelning (Lantmäteriverket, Lantmäteriverket, u.d.).

### **4.2.2 Ägoklyvning**

Ägoklyvning innebär att markbotten värdesätts och delas upp i delar som motsvarar delägarnas exakta andel. Egendomar på området värderas i form av pengar och kan därmed med den nya markbotten jämföras med delägarens föruträknade andel. I fall om icke jämnt fördelade ägor skall en ersättning uträknas till delägaren i fråga.

En ägo klyvning kan ofta medföra problem och komplikationer mellan ägornas värderingar och ersättningar (Lantmäteriverket, Lantmäteriverket, u.d.).

## **4.3 Samfällda områden**

Samfällt område betyder att fler delägare äger samma mark- eller vattenområde. Som delägare i ett samfällt område har man rättighet att avskilja ett område från det samfällda området. Det är också möjligt att med fler delägare bilda ett nytt samfällt område, om så önskas. Kravet för skiftet av område från samfälld mark är att detta inte får skapa någon sorts olägenhet för respektive delägare (Lantmäteriverket, Suomi.fi, 2019)

## 5 Fastighetsregister

Fastighetsregister är en del av fastighetsdatasystemet och bör följa anordningarna i fastighetsregisterlagen (1985/392). Den information som enligt lag skall inkluderas i registret är beteckningar, ägare, volym och areal samt andra basuppgifter som nämns i lagen om fastighetsregister (1985/392).

Fastighetsregister är ett av de mest grundläggande register i samhället och är enligt lag tillgängligt för alla myndigheter och medborgare i Finland. Registret dateras tillbaka enda till början 1700-talet. För att få tillgång till all information inom registret som privat person krävs en utredning för syftet av informationen, godkänns utredningen kan ett tillstånd om information för den specifika fastigheten tilldelas. Information kan fås av Lantmäteriverket i Finland, som är en av huvudparterna som ansvarar för underhåll och uppdatering av registret och dess kartor (Lantmäteriverket, Lantmäteriverket, u.d.).

Registret innehåller information om både faktiska förhållanden, som namn och beteckningar, men har även rättigheter till all rättslig information om lagfarter och inteckningar från respektive register.

### 5.1 Fastighetsregisterlag

”Lagen av fastighetsregister kräver att fastigheter, inkluderat skog- och vattenmark inkluderas i ett fastighetsregister där det framkommer fastigheternas plats, egenskaper och andra uppgifter som kan bör inkluderas i följandet av denna lag.” (Fastighetsregisterlagen, Finlex, 1985/392)

### 5.2 Utdrag och intyg från fastighetsdatasystemet

Nedan kommer tre av de viktigaste utdragen som är av intresse för Malax församling att tas upp. Dessa utdrag är tillgängliga för allmänheten och kan fås via Lantmäteriets hemsidor.

#### 5.2.1 Lagfartsbevis

Lagfartsbevis är ett dokument som bevisar ägarskap och rättighet till den registrerade fastigheten och därmed förhindrar andra personer för att göra anspråk över området.

Lagfartsbevis förhindrar därmed förra ägaren att utmäta fastigheten för skuld (Karlsson, 1982 - 1984).

### **5.2.2 Gravationsbevis**

Det är möjligt att lyfta ett gravationsbevis för varje enskild registrerad fastighet. I beviset framkommer all information om fastigheten, som till exempel beteckningar, registreringsdatum och ytor. I beviset står även information om nyttjande rätter, inteckningar, arrenderätter, avtal om delningar av fastigheten och om möjliga utmätningar som gjorts (Lantmäteriverket, Suomi.fi, 2019).

### **5.2.3 Intyg över arrenderätt**

Arrenderätt är då två parter, ägaren och den så kallade arrendatorn, ingår i ett avtal om att arrendatorn skall få rätten till att aktivt använda markområdet som tas upp i avtalet, detta kan handla om åker områden, byggnader på området eller andra anläggningar och görs mot en ersättning åt ägaren. Beroende på vilken typ av arrenderätt det är fråga om kan ersättningsmetoden variera (Jordlegolag, 1966/258).

## **5.3 Fastighets skydd**

Denna del kommer att handla om de olika fastighets skydden som berör församlingens olika fastigheter, samt att beskriva vad varje enskilt skydd innebär.

Fastighetsskydden finns till för att skydda olika fastigheter från rivning, eller för att bevara dem i sitt nuvarande läge. Om en fastighet är skyddad är det ägarens skyldighet att följa skyddets direktiv och får under inga omständigheter äventyra fastighetens användning eller situation. Skulle skydden skapa problem eller komplikationer för ägaren har hen rättighet till ersättning. För vissa av fastighetsskydden är det möjligt för ägaren att begära om lov för att kring gå skyddet och därmed göra ändringar utanför dess direktiv.

### **5.3.1 Skyddandet av byggnadsarvet**

Skyddandet av byggnadsarvet behandlas av museiverket, som med stöd av skyddandet av byggnadsarvets lag (498/2010) har rätt till att göra skyddsförslag på byggnader, områden

eller andra fastigheter som anses vara av historiskt värde. Förutom museiverket har även privat personer, kommuner eller andra myndigheter rätt till att ansöka om ett skyddsförslag.

Skyddsförslaget tas upp och beslutas av Närings-, Trafik- och, miljöcentralen (NTM). Med hjälp av museiverket kan NTM besluta om byggnaden eller fastigheten anses vara i behov av att skyddas eller inte. Förslaget får inte behandlas utan ett yttrande av ägare, grannar eller andra anhöriga personer. Kommunens och museiverkets utlåtande skall även tas i beaktande före ett beslut om skyddandet av byggnaden eller fastigheten utförs (Museiverket, [www.museovirasto.fi](http://www.museovirasto.fi), u.d.)

### **5.3.2 Kyrkostyrelsens skydd**

Kyrkostyrelsen innehar rätten till att behandla byggnader och fastigheter som är av kyrklig bakgrund eller ägo, detta berör både lutherska och ortodoxa kyrkostyrelser. Förutom de kyrkor som är byggda före år 1917, och därmed automatiskt skyddade, har styrelserna rätten till att skydda kyrkor som är byggda eller ibruktagande efter det. Om kyrkostyrelserna har avsikt att behandla kyrkor som är över 50 år gamla måste museiverkets yttrande tas i åsikt före något som helst beslut görs. (Museiverket, [www.museovirasto.fi](http://www.museovirasto.fi), u.d.)

Vid spår eller objekt av byggnader som berör Finlands historiska uppbyggnad kommer lagen om fornminnen (1963/295) prioriteras och därmed får kyrkostyrelsen inte göra beslut som berör byggnaden på eget initiativ. (Lag om skyddande av byggnadsarvet, 1963/295)

### **5.3.3 Skyddad enligt detaljplanläggning**

Detaljplanen byggs upp för att till exempel skydda ett område från att ändras eller för att det skall användas till någonting annat i framtiden. Varje enskild kommun står för uppbyggandet av detaljplanen och kan beröra allt från stora områden av mark till enskilda tomter, eftersträvan är dock att försöka skapa en så trevlig och trivsamt miljö som möjligt för området.

Varje ägare är skyldig att ta i beaktande områdets egen detaljplan och får inte gå emot den utan speciallov från kommunen. Detaljplanen skall följa generalplanen och även ta i beaktande direktiv som tas upp i lagen om markanvändnings- och bygglagen (1999/132) (Miljöförvaltningen i Finland, 2013).

## **6 Innehåll i Malax församlings fastighetsregister**

Avsnittet om innehåll i Malax församlings fastighetsregister kommer att ta upp de viktigaste delarna av fastighetsregistret. Denna information skall uppdateras kontinuerligt för att kunna få ut så mycket som möjligt av registret, och därmed hjälpa församlingen med frågor som berör fastigheter och dess underhåll.

### **6.1 Dokumenterade renoveringar och byggnadslov**

Dokumenterade renoveringar är speciellt viktigt då det är frågan om äldre byggnader som är skyddade av något av de olika fastighetsskydden. Vid dokumentation av renoveringar bör typen av renovering tas upp, renoveringens årtal samt om eventuella problem som har uppstått under renoveringen. Renovering av skyddade byggnader kräver att lagar och direktiv följs, för att undvika konflikter eller eventuella böter.

Byggnadslov tas även upp i detta skede av registret och skall innehålla bland annat, datum för vilket lovet är beviljat, typ av lov, areor och volymer samt information om fastighetsutvidgning, om det är aktuellt.

### **6.2 Byggnadsmaterial**

I detta stycke beskrivs byggnadens huvudmaterial som använts, samt fasad-, grund- och takmaterial som använts och vilka metoder som använts. Detta avsnitt är ytterst viktigt då det är fråga om skyddade byggnader eftersom fasad eller någon av de andra materialen får bytas ut utan special lov.

### **6.3 Areor och volymer**

Avsnittet om areor och volymer skall omfatta allt från bruttoareor, antal våningar och våningsytor, lägenhetsytor, maxantal personer, samt byggnadsvolymer och hur stor andel av volymen som uppvärms. Med hjälp av areorna och volymer kan i första hand räknas ut fastighetens storlek, men även vid behov räkna ut kostnader för uppvärmning för de olika delarna av fastigheten.

## **6.4 Fastighets identifieringar**

Detta examensarbete kommer att hänvisa till fyra olika fastighets identifieringar som kommer att beskrivas i följande stycke.

Paragraf 4 av fastighetslagen (1985/392) lyder: ”Varje registerenhet skall ha en fastighetsbeteckning som skiljer sig från andra. Genom förordning stadgas om vad fastighetsbeteckningen skall bestå av.” (Fastighetsregisterlagen, Finlex, 1985/392)

### **6.4.1 Fastighets-ID**

Fastighetsbeteckningen är ett hjälpmedel för att lätt kunna hitta varje enskild fastighet. Beteckningen består av en sifferserie i fyra delar, exempelvis 905-123-45-678, varav den tredje siffran bestämmer vilken sorts tomt fastigheten står på. Siffrorna fås av utdrag som har med fastigheten att göra, som tillexempel skatteutdrag eller lagfartsbevis men kan även hämtas online från Lantmäteriverkets fastighetskartor. (Lantmäteriverket & Fastighetsregisterlagen, Lantmäteriverket, 1985/392)

### **6.4.2 Permanent byggnadsbeteckning**

Den permanenta byggnadsbeteckningen är en tio tecken lång kod som består av nio siffror och börjar alltid med siffran 1. Det sista tecknet i koden är ett så kallat alfatecken vilket kan vara antingen en siffra eller en bokstav. Denna kod är permanent genom hela byggnadens livstid och används ofta vid informationsbyte av fastigheter. (Myndigheten för digitalisering och befolningsdata, u.d.)

Den permanenta byggnadsbeteckningen etablerades för att lätt kunna få fram statistik samt att göra kvaliteten på statistiken mer väsentlig. (Statistikcentralen, 2014)

### **6.4.3 Samfällighetens beteckning**

Samfällighetens beteckning ges åt svenskspråkiga församlingar i Finland av Borgå stift. Beteckningen som givits åt Malax kyrkliga samfällighet är; 000860.

#### **6.4.4 Bokföringskonto**

Bokföringskonto kan vara samma för flera olika fastigheter och bestäms av samfälligheten. Detta görs delvis som en identifiering av fastigheten, men även för att bokföra och rapportera finansiella ärenden för fastigheterna.

## 7 Program för utvecklande av register

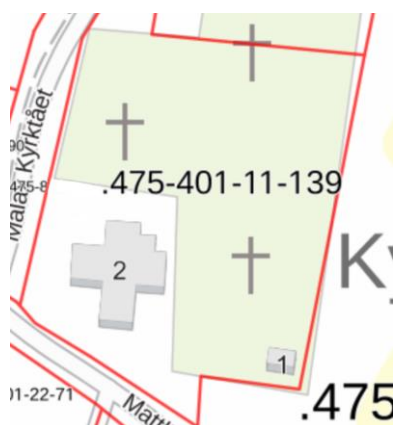
Detta ingenjörarbete startade med en snabbkurs i Haahtelas databas, TAKU, där det samtidigt diskuterades med uppdragsgivaren om vilken information som är viktigast att inkludera i registret. Liiteris Informationstjänst och Lantmäteriverkets kartor har använts för att få information och beteckningar som använts i fastighetsregistret.

### 7.1 Företaget Haahtela och programvaran TAKU

I detta arbete har programvaran TAKU som är utvecklat av företaget Haahtela använts. Haahtela är ett företag som har varit aktivt sedan 1985 och specialiserar sig på hjälpmedel som kan användas i byggnadsbranschen, i form av administrativa frågor eller prisberäkningsprogram. (Haahtela, u.d.)

Programvaran TAKU är ett av de hjälpmedlen som är utformat för ekonomiska frågor och värdering av byggnader. Programvaran beskrivs av (Haahtela, u.d.) som: ”Programvaran TAKU® (Kustannustieto TAKU®) är avsedd för budgetering och ekonomistyrning av projektering i byggprojekt. Därutöver kan den användas till att värdera byggnader och fastställa byggnaders gängse värde i olika situationer.”

### 7.2 Fastighetsregisterkarta



Fastighetskartan har varit ett av de viktigaste verktygen i detta arbete. Med hjälp av kartan kan man få fram gränser för de olika fastigheterna och vilka byggnader som ingår i fastigheten. Figur 9 är ett exempel på hur fastighets kartan och fastighets-ID kan se ut. Exemplet är taget från Lantmäteriverkets kartor.

Figur 9. Exempel av fastighetskarta och fastighets ID för Malax kyrka.



## 8 Diskussion

Syftet med arbetet var att bygga upp ett digitaliserat fastighetsregister, samt att etablera en personlig fastighetsstrategi för Malax kyrkliga samfällighet. Målet var därför att kunna bygga upp ett fungerande fastighetsregister som även i fortsättningen skall vara lätt att hålla uppdaterat, detta gjordes på basen av de direktiv som ställts av samfälligheten, men som grundar sig på lagar som berör fastighetsregister i Finland. För fastighetsstrategin var kraven de att, strategin skall innehålla fastigheterna som för tillfället ägs av Malax församling. Strategin består därför av en generell plan för hur församlingen skall gå till väga, men inkluderar även en fördjupad del där det tas upp varje fastighets specifika situation och dess strategiska möjligheter.

Fastighetsregistret är uppbyggt på ett sätt som är förståeligt för personer som är i förtroende att hålla registret uppdaterat och har möjligheten att tillägga nya fastigheter vid behov. Det viktiga är nu att samfälligheten håller registret uppdaterat då någon sorts ändring sker för fastigheterna.

Fastighetsstrategin bör följas och uppdateras då nya beslut fattas, detta bör göras så att församlingen skall kunna göra de smartaste och ekonomiskt sätt bästa valen, för att uppnå de målen som är utsatta av församlingen.

Arbetet i sin helhet har varit intressant och väldigt givande med tanke på hur stor tyngd en väl planerad fastighetsstrategi verkligen kan ha. Ämnen som fastighetsstrategi och fastighetsregister är två väldigt omfattande ämnen med mycket information som ännu inte blivit behandlade och därför väldigt intressant att forska om. Detta examensarbete fungerar som grund för framtida studier, dock bör de framtida studierna inom dessa ämnen fokusera och fördjupa sig i på de olika kostnaderna som kan framkomma inom fastighetsstrategier och fastighetsregister.

## 9 Litteraturförteckning

- Cambridge Dictionary. (u.d.). *Cambridge Dictionary*. Hämtat från <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/strategy> den 21 Mars 2020
- Fastighetsregisterlagen. (1985/392). *Finlex*. Hämtat från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1985/19850392> den 28 April 2020
- Fastighetsregisterlagen. (1985/392). *Finlex*. Hämtat från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1985/19850392> den 20 Mars 2020
- Haahtela. (u.d.). *Haahtela.fi*. Hämtat från <https://www.haahtela.fi/sv/fastighets-och-byggnadsekonomiska-tjanster/program/> den 17 April 2020
- Haynes, B., & Appel–Meulenbroek, R. (u.d.). *ITC Digital library*. Hämtat från [http://eres.scix.net/pdfs/eres2014\\_57.content.pdf](http://eres.scix.net/pdfs/eres2014_57.content.pdf) den 27 Mars 2020
- Jordlegolag. (1966/258). *Finlex.fi*. Hämtat från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1966/19660258> den 17 April 2020
- Karlsson, G. (1982 - 1984). *Svenska litteratur sällskapet i Finland*. Hämtat från <http://fho.sls.fi/kalla/404/iso-ruotsalais-suomalainen-sanakirja/> den 08 April 2020
- Lag om skyddande av byggnadsarvet. (1963/295). *Finlex.fi*. Hämtat från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1963/19630295> den 16 April 2020
- Lantmäteriverket. (2019). *Suomi.fi*. Hämtat från <https://www.suomi.fi/service/utdrag-och-intyg-ur-fastighetsregistret-lantmateriverket/b90bd016-3094-4950-a41f-3a40e744737e> den 08 April 2020
- Lantmäteriverket. (2019). *Suomi.fi*. Hämtat från <https://www.suomi.fi/service/samfallda-omraden-och-atgarder-gallande-dem-lantmateriverket/d57847ad-55fe-4963-9218-d89fda4f40c1> den 28 April 2020
- Lantmäteriverket. (u.d.). *Lantmäeriverket*. Hämtat från <https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/bostader-och-fastigheter/lantmateritjanster/delning-av-en-fastighet> den 07 April 2020
- Lantmäteriverket. (u.d.). *Lantmäteriverket*. Hämtat från <https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/bostader-och-fastigheter/expertanvandare/fastighetsuppgifter-sa-har-kan-du-fa-tillgang-till-dem> den 21 Mars 2020
- Lantmäteriverket, & Fastighetsregisterlagen. (1985/392). *Lantmäteriverket*. Hämtat från [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/fra\\_2016.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/fra_2016.pdf) den 25 Mars 2020
- Lindholm, A.-L., & Nenonen, S. (2006). A conceptual framework of CREM. *Journal of Corporate Real Estate*, 8(3), 108-119.
- Miljöförvaltningen i Finland. (2013). *ympäristö.fi*. Hämtat från [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon\\_och\\_planlaggning/Systemet\\_for\\_planering\\_av\\_markanvandningen/Detailplanlaggning](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/Systemet_for_planering_av_markanvandningen/Detailplanlaggning) den 16 April 2020

Mintzberg, H. (1978). Patterns in Strategy Formation. *Management Science*, 24(9), 935.

Museiverket. (u.d.). *www.museovirasto.fi*. Hämtat från <https://www.museovirasto.fi/sv/kulturmiljo/byggnadsarv/skydd-med-stod-av-lagen-om-skyddande-av-byggnadsarvet> den 16 April 2020

Museiverket. (u.d.). *www.museovirasto.fi*. Hämtat från <https://www.museovirasto.fi/sv/kulturmiljo/byggnadsarv/kyrkliga-kulturmiljoer> den 16 April 2020

Myndigheten för digitalisering och befolningsdata. (u.d.). *Myndigheten för Digitalisering och Befolkningsdata*. Hämtat från <https://dvv.fi/sv/fastighets-byggnads-och-platsdatauppgifter> den 25 Mars 2020

Seldin, M. (1989). Corporate Strategy for Disposition of Excess Real Estate. *Business Horizons*, 32(5), 77,78,79.

Statistikcentralen. (2014). *Statistikcentralen*. Hämtat från [https://www.stat.fi/til/ras/ras\\_2014-10-09\\_uut\\_001\\_sv.html](https://www.stat.fi/til/ras/ras_2014-10-09_uut_001_sv.html) den 25 Mars 2020

Figur 10 visar alla församlingar som inkluderas i registret, samt deras bokföringsbeteckningar.

Namn	Typ	Beteckning	Adress	Postanstalt	Kommun
Malax kyrkliga samfällighet		000860			
Bergö församling	Verksamhetslokal	000860			
Malax församling	Verksamhetslokal	000860			
Petalax församling	Verksamhetslokal	000860			
Kohdistamattomat esineet	Verksamhetslokal	XKE001			

Figur 10. Församlingar och beteckningar

Inom varje fastighetsgrupp insätts sedan fastigheterna och deras specifika beteckningar in i registret.

Namn	Typ	Beteckning	Adress	Postanstalt	Kommun
Malax kyrkliga samfällighet		000860			
Bergö församling	Verksamhetslokal	000860			
Bergö kyrkotomt	Fastighet	1045020000			
Bergö prästgårds tomt	Fastighet	1045030000			
Malax församling	Verksamhetslokal	000860			
Petalax församling	Verksamhetslokal	000860			
Kohdistamattomat esineet	Verksamhetslokal	XKE001			

Figur 11. Fastigheter och deras beteckningar

För varje fastighet sätts sedan varje enskild byggnad in i registret med information som beskrivs i figur 12.

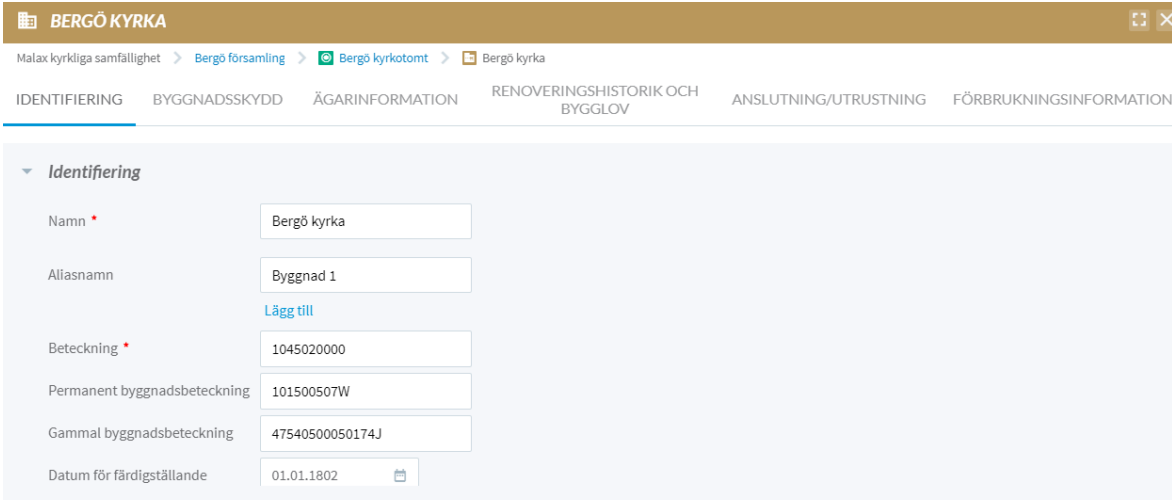
Namn	Typ	Beteckning	Adress	Postanstalt	Kommun
Malax kyrkliga samfällighet		000860			
Bergö församling	Verksamhetslokal	000860			
Bergö kyrkotomt	Fastighet	1045020000			
Bergö kyrka	Byggnad	1045020000	Bergövägen 273	66220 Bergö	Malax
Bergö församlingshem	Byggnad	1045060000	Bergö nyvägen 6a	66220 Bergö	Malax
Bårhus	Byggnad	1045030000	Bergövägen 273	66220 Bergö	Malax
Förrådsbyggnad 1	Byggnad	1045020000	Bergövägen 273	66220 Bergö	Malax
Bergö prästgårds tomt	Fastighet	1045030000			
Malax församling	Verksamhetslokal	000860			
Petalax församling	Verksamhetslokal	000860			
Kohdistamattomat esineet	Verksamhetslokal	XKE001			

Figur 12. Visar Alla enskilda byggnader och deras fastighetsbeteckningar, adresser, postanstalter och kommuner

De enskilda byggnaderna har så kallade ”objekt kort” som innehåller all information som skall inkluderas i registret. Det är även i detta skede som de permanenta beteckningarna tas

## Bilaga 1

från fastighetskartorna. Övrig information som skall inkluderas är allt från byggnadsvolymer, areor, våningsytor, bruttoareor och andra mått som fås från byggnadsbeskrivningarna. Kortet innehåller också byggnadsskydd och byggnadslov, ägarinformation, renoveringshistorik och renoveringsbehov, anslutningsutrustningar samt förbrukningsinformation. (se figur 13.)



The screenshot shows a web application interface for 'BERGÖ KYRKA'. The breadcrumb trail is: Malax kyrkliga samfällighet > Bergö församling > Bergö kyrkotomt > Bergö kyrka. The main navigation menu includes: IDENTIFIERING, BYGGNADSSKYDD, ÄGARINFORMATION, RENOVERINGSHISTORIK OCH BYGGLOV, ANSLUTNING/UTRUSTNING, and FÖRBRUKNINGSPERMISSION. The 'Identifiering' section is expanded, showing the following fields:

Namn *	Bergö kyrka
Aliasnamn	Byggnad 1
	<a href="#">Lägg till</a>
Beteckning *	1045020000
Permanent byggnadsbeteckning	101500507W
Gammal byggnadsbeteckning	47540500050174J
Datum för färdigställande	01.01.1802

figur 13. Informations kort för byggnaderna samt permanenta och gamla byggnadsbeteckningar.