SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	26/1921
Dok.nr:	26/37102
Arkiv:	FE-611
	TI-&55
Saksbehandler:	Remy A. Buschmann
Dato:	16.11.2026

Prisreduksjon
Røsslyngveien 4

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS -	Formannskapet	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Kommunedirektøren gis mandat til å fastsette prisantydning og gjennomføre salg av eiendommen innenfor en prisramme fra kr 4 500 000 til kr 6 500 000. Kommunedirektøren gis også fullmakt til å gjennomføre nødvendige markedsføringstiltak, herunder opprykk av annonse på Finn.no, i samråd med eiendomsmegler for å oppnå best mulig salgsresultat innen rimelig tid.

Nye opplysninger

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Røsslyngveien har vært ute på markedet siden 16. juli 2026 uten nevneverdig interesse. kommunedirektøren mistenker at årsaken er for høy prisantydning.

FAKTA I SAKEN

Formannskapet behandlet sak om salg av eiendommen Røsslyngveien 4 i møte 11.06.2026 (PS-056/26), og vedtok at eiendommen skulle legges ut for salg i det åpne markedet. Videre ble det vedtatt at salget skulle gjennomføres gjennom eiendomsmegler, at det skulle innhentes tilstandsrapport/takst, og at administrasjonen kunne gjennomføre nødvendige mindre istandsettingstiltak før salget.

Eiendommen ble lagt ut for salg på Finn.no 16.07.2026 med en prisantydning på kr 6 500 000 med bakgrunn i tilstandsrapport/takst. I salgsperioden har annonsen oppnådd betydelig eksponering med over 4 680 annonseklikk og mer enn 3 154 unike besøkende. Til tross for dette har interessen vært begrenset. Det har vært gjennomført visninger med totalt tre interessenter. To av disse hadde ikke avklart finansiering eller øvrige forutsetninger for å legge inn bud. Ett bud ble mottatt, men lå vesentlig under prisantydningen.

Megler vurderer at den manglende interessen i hovedsak skyldes at prisforventningen oppfattes som høy sett opp mot eiendommens standard og det oppgraderingsbehovet som fremkommer av tilstandsrapporten. Eiendommen er stor, har en eldre og delvis utidsmessig standard, og flere registrerte avvik i tilstandsrapport medfører at potensielle kjøpere må påregne investeringer etter overtakelse. Dette begrenser kjøpergruppen og påvirker betalingsviljen i markedet.

På bakgrunn av responsen fra markedet anbefaler megler at prisantydningen reduseres og at annonsen gis fornyet synlighet gjennom markedsføringstiltak. Administrasjonen vurderer at en justering av

prisnivået vil kunne bidra til økt interesse og bedre muligheter for å få gjennomført et salg innen rimelig tid. Kommunedirektøren foreslår derfor å få delegert myndighet til å fastsette prisantydning og gjennomføre salg av eiendommen innenfor en prisramme fra kr 4 500 000 til kr 6 500 000.

VURDERING

Eiendommen har vært eksponert i markedet over en lengre periode og oppnådd god synlighet med over 4 680 annonseklikk og mer enn 3 154 unike besøkende. Til tross for dette har interessen ikke resultert i salg. Det har vært gjennomført visninger med tre interessenter. To av disse hadde ikke finansiering eller nødvendige avklaringer på plass for å kunne legge inn bud. Det er mottatt ett bud på eiendommen på kr 3 800 000 pluss omkostninger, noe som ligger betydelig under gjeldende prisantydning.

Megler vurderer at den begrensede interessen indikerer at markedet oppfatter prisforventningen som høy sett i forhold til eiendommens standard og det oppgraderingsbehovet som følger av tilstandsrapporten. Eiendommen har en eldre og til dels utidsmessig standard, og flere registrerte forhold medfører at potensielle kjøpere må påregne investeringer etter overtakelse. Dette begrenser kjøpergruppen og påvirker betalingsviljen i markedet.

På bakgrunn av responsen fra markedet vurderer megler at en reduksjon av prisantydningen vil kunne gjøre eiendommen aktuell for flere potensielle kjøpere og bidra til økt interesse. En justert prisantydning vil i større grad kunne samsvare med markedets vurdering av eiendommens verdi, standard og forventede oppgraderingskostnader.

Kommunedirektøren deler meglers vurdering av at dagens prisnivå kan være en vesentlig årsak til den manglende interessen. For å legge til rette for et salg innen rimelig tid vurderes det som hensiktsmessig å gi kommunedirektøren fullmakt til å fastsette prisantydning og gjennomføre salg innenfor en prisramme fra kr 4 500 000 til kr 6 500 000. Dette vil gi nødvendig handlingsrom til å tilpasse salgsprosessen til markedssituasjonen og gjennomføre nødvendige markedsføringstiltak i samråd med megler.

Personalmessige forhold
Ikke relevant

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Ikke relevant

Økonomiske forhold

Eiendommen er lagt ut for salg med en prisantydning på kr 6 500 000, men har etter en lengre salgsperiode ikke oppnådd bud på eller nær prisantydningen. Det eneste mottatte budet var på kr 3 800 000 pluss omkostninger.

Folkehelse
Ikke relevant

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke relevant

KONKLUSJON

Eiendommen i Røsslyngveien 4 har vært eksponert i markedet siden 16.07.2026 med høy synlighet og god trafikk på annonsen, uten at dette har ført til budgivning eller reell kjøperinteresse på nivå med gjeldende prisantydning. Tilbakemeldingene fra megler og markedet tilsier at prisantydningen oppfattes som høy sett i forhold til eiendommens standard, størrelse og forventede oppgraderingsbehov.

Kommunedirektøren vurderer at det er hensiktsmessig å justere prisantydningen for å øke interessen og gjøre eiendommen aktuell for en bredere kjøpergruppe. En prisreduksjon, kombinert med fornyet markedsføring og opprykk av annonsen på Finn.no, vurderes å gi bedre forutsetninger for salg innen rimelig tid.

Det anbefales derfor at administrasjonen gis fullmakt til å redusere prisantydningen og gjennomføre nødvendige markedsføringstiltak i samråd med eiendomsmegler, med mål om å oppnå salg til best mulig markedspris.