
SALGSOPPGÅVE

Fossebakken 54, 6774 Nordfjordeid



Nøkkelinformasjon

- Gnr. 57, bnr. 38 – Stad kommune
 - Prisantydning: kr 3 400 000
 - Bustadtype: Einebustad med garasje
 - Bruksareal (BRA): 109 m² (bustaddel 87 m²)
 - Etasje: 1
 - Rom: 4
 - Soverom: 3
 - Tomt: 1045 m²
 - Byggeår: 2008
 - Tomt: Eigd, opparbeidd
 - Marknadsverdi: kr 3 400 000
-

Beliggenhet

Eigedomen ligg i eit etablert og familievennleg bustadfelt på Hjelle i Fossebakken bustadfelt, Stad kommune. Området er roleg og barnevennleg, med kort veg til skular, barnehagar, butikkar og servicetilbod i Nordfjordeid sentrum. Vestvend beliggenheit gir gode solforhold og utsikt mot den omliggande naturen.

Skildring av bustaden

Einebustad oppført i 2008 på eigd tomt. Bustaden har gjennomgåande god standard, og er oppgradert i 2025. Huset har god planløsning med alle hovudfunksjonar på eitt plan og høver godt for både familiar og par i alle livsfasar.

Innhald

- Stove/kjøkken: Open og lys løysing med nytt kjøkken med integrerte kvitevarer, laminatgolv og moderne uttrykk.
- Soverom: 3 soverom.
- Bad/vaskerom: Flislagt rom med varmekablar, servantinnreiing, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Gang/entre: Flislagt, med god plass til garderobe.
- Bustaden har balansert ventilasjon, vedovn i stova og elektrisk oppvarming.

Standard

Bustaden held normal god standard for byggeåret og er jamleg vedlikehalden. Følgande moderniseringar er utførte:

- 2025: Nytt kjøkken og kvitevarer, nytt rørsystem (Nesbakk Rør AS) med Aqualarm, opplegg for utekran. Nytt el-anlegg på kjøkken.
- 2025: Nytt laminatgolv Nordic Oak i stove, fliser i gang, vegg-til-vegg tepper på soverom, malte vegger og tak alle rom.
- 2025: Ny badersinnreiking, dusjvegg og dusjsett.
- Vedlikehald utvendig 2025: Takstein måla med TakSitt. Ny terrasse. Huset er malt – 2 strøk. Hagen mot sør er planert, opparbeidd og beplanta.

Bygningar på eigedomen

Garasje: Frittstående trekonstruksjon oppført i 2007 med ståande kledning, betonggolv, inngangsdør og leddport. Bruksareal ca. 22 m².

Tomteforhold

Eigd og opparbeidd tomt med flatt terreng, plenareal og terrasse mot vest. Gode solforhold og opparbeidd/asfaltert innkøyrse med plass til fleire bilar.

Tekniske opplysningar

- Oppvarming: Elektriske panelomnar, varmekablar i gang og bad, vedovn.
 - Vatn og avløp: Offentleg tilknyting.
 - Varmtvassberedar: Ca. 200 liter (2023).
 - Ventilasjon: Balansert ventilasjon (Flexit).
 - Elektrisk anlegg: Frå byggeår, oppgradert på kjøkken i 2025 (dokumentasjon ligg føre).
-

Diverse

Bustaden blir selt som heilårsbustad. Det ligg føre godkjende og byggemeldte teikningar som samsvarer med dagens bruk.

Vinterstid blir vegen i bustadfeltet brøyta, men ikkje inn til eigedomane. Kostnad per år: kr 1 500,- (betalast til Fossebakken Nord Grendalag).

Kommunale avgifter: kr 20 563,- (inkl. eigedomsskatt).

Marknadsvurdering

Eigedomen ligg i eit område med stabile marknadsforhold og jamn etterspørsel.

Marknadsverdi kr 3 400 000.

Teknisk verdi (ny byggekostnad) kr 4 800 000.

Beliggenheit og områdekarakter

- Bustadområdet ligg på Hjelle/Fossebakken i Nordfjordeid, Stad kommune. Området framstår som etablert, roleg og barnevennleg.
 - God tilgang til kollektivtransport: busstopp ved Fossebakken.
 - Tomta/huset er vestvend med gode solforhold morgon, ettermiddag og kveld.
 - Nærleik til natur og fjord gir gode moglegheiter for friluftsliv og rekreasjon.
 - Aktivt nærmiljø med barneskule, idrettslag og utviklingslag. Kunstgrasbane og sykkelbane ved skulen samlar barn og unge året rundt.
 - I Vågen (2 km) finn du ein flott badeplass ved Hornindalsvatnet sommartid.
-

Barnevennlegheit og nærområde

- Kort veg til Hjelle barneskule.
- Trygt bumiljø utan gjennomgangstrafikk og med grønne omgjevnader.
- Golvsengane barnehage, Eid barnehage og Gjerdane barnehage ligg om lag 7 min med bil.

- Nordfjordeid barneskule og Eid ungdomsskule ligg ca. 5 km frå eigedomen.
 - Eid vidaregåande skule ca. 5,5 km.
-

Tilgjenge og kommunikasjon

- Kort køyreavstand til Nordfjordeid sentrum med butikkar, kafear og servicetilbod.
 - Trygg gang- og sykkelveg heilt fram til sentrum.
 - Gode bussforbindelsar både aust/vest og nord/sør.
-

Friluftsliv og rekreasjon

- Området rundt Nordfjordeid og Hjelle byr på flott natur.
 - Langrenn og alpint i vinterhalvåret, mellom anna ved Stigedalen og Harpefossen skisenter.
 - Gode moglegheiter for turar i skog og mark, samt gode gang- og sykkelveggar.
-

Infrastruktur og servicetilbod

- Kort veg til daglegvare, butikkar og øvrige servicetilbod i Nordfjordeid.
 - God offentleg infrastruktur med bussruter, vegar og transporttilbod som fungerer godt.
-

Oppsummering – Viktige salgsargument

- Etablert og trygt bustadfelt – særleg godt eigna for barnefamiliar og som livsløpsbustad.
 - Gode solforhold og fine omgjevnader med rekreasjonsmoglegheiter.
 - Praktisk beliggenheit med enkel tilkomst til lokale og regionale tilbod.
-

Oversikt over fasilitetar

- Skule: Hjelle barneskule – 500 m. Ungdomsskule og vidaregåande i Nordfjordeid sentrum.
- Barnehage: Barnehagar i Nordfjordeid sentrum, samt privat familiebarnehage i Fossebakken.
- Butikk/handel: Godt utval i Nordfjordeid sentrum.
- Kollektivtransport: Busstopp i nærleiken med samband til sentrum og omliggande område.
- Avstandar: Kort køyre- eller gangavstand til skule, barnehage og handel.