
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/asfalttert 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 grøne 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.

Privat sal av bustad

Bustaden vert selt privat av eigar. For å sikre ein trygg og ryddig prosess vil **Sissel Halnes, eigedomsmeklar MNEF**, stå for all handtering av kontrakt og oppgjær. Dette inneber at både kjøpar og seljar kan vere trygge på at formalitetar, betalingsløysingar og nødvendige dokument vert ivaretekne på ein profesjonell og korrekt måte.

Ta gjerne kontakt for meir informasjon eller for å avtale visning.