

Jeg har gennemgået tilstandsrapporten og salgsopstillingen for huset på **Stubtoften 1, Ganløse**.

### Hvilke istandsættelser er lavet?

Ifølge tilstandsrapporten og sælgers oplysninger er der udført en række større renoveringer i perioden 2020–2023 :

- **Nyt tag (2022)** inkl. undertag og inddækninger
- **Nye vinduer og døre (2020)**
- **Efterisolering af loft (2020–2023)**
- **Nyt el-system** inkl. eltavle
- **Ændret planløsning** (fjernet og opført vægge, nedlagt et lille toilet, opført nyt køkken)
- **Nyere badeværelse** (fremstår moderniseret ifølge salgsopstillingen)
- **Nyt tag på værksted (2022)**
- **Brændeskur opført i 2024 (selvbyg)**

Huset er altså gennemgribende moderniseret og fremstår "indflytningsklart".

### Estimerede omkostninger

Priser afhænger af materialevalg, kvalitet og hvor meget man selv udfører. Her er et overslag baseret på danske gennemsnitspriser:

Projekt	Pris hvis udført selv (materialer)	Pris med håndværkere
Nyt tag på hus (153 m <sup>2</sup> , stål/alutag)	ca. 120.000–160.000 kr.	ca. 300.000–400.000 kr.
Nyt tag på værksted (mindre bygning)	ca. 15.000–25.000 kr.	ca. 40.000–60.000 kr.
Nye vinduer og døre (hele huset)	ca. 100.000–140.000 kr.	ca. 250.000–350.000 kr.
Efterisolering af loft	ca. 25.000–40.000 kr.	ca. 60.000–90.000 kr.
Elinstallationer (nyt el + tavle)	ca. 40.000–70.000 kr. (selv begrænset muligt pga. autorisationskrav)	ca. 120.000–160.000 kr.
Nyt køkken	ca. 60.000–100.000 kr. (IKEA/mellemklasse)	ca. 150.000–250.000 kr.
Badeværelse (sort fliselook)	ca. 60.000–100.000 kr. (hvis meget selvbyg)	ca. 150.000–250.000 kr.
Brændeskur (selvbyg)	ca. 10.000–20.000 kr.	ca. 40.000–60.000 kr.

### Samlet overslag

- Hvis man laver det meste selv (kun med autoriseret el/vvs tilslutning): ca. 450.000–650.000 kr.
- Hvis håndværkere laver det meste: ca. 1,1–1,6 mio. kr.