

Tilstandsrapport

Garasjerekker/hus.

Eiendom:

Skogen huseierforening, garasjebygg.

Gnr. 100 Bnr. 385, 386, 363,351.

Adresse: Tunstien m.m.

Kommune: Lørenskog

Eier/oppdragsgiver:

Skogen 1 Huseierforening v/Styreleder Skogen

Innhold:

Tilstandsrapport side 1-9

Vedlegg, Bilder utvendig og bilder innvendig.

Utarbeidet av :



V/Kurt Einar Stokke

Sommeren 2016.



Tilstandsrapport

Garasjerekker/hus.

Eiendom: Skogen huseierforening, garasjebygg. Gnr. 100 Bnr. 385, 386, 363,351. Adresse: Tunstien m.m. Kommune: Lørenskog	Eier/oppdragsgiver: Skogen 1 Huseierforening v/Styreleder Skogen
---	---

Oppdragsgiver: Skogen 1 Huseierforening v/Styreleder Skogen
--

Besiktigelse: Mai-juni 2016	Værforhold ved besiktigelse: Flotte forhold, sol og godt vær.
-----------------------------	---

Rapport forutsetninger:

Oppdraget er utført i henhold til NS 3424 (Tilstandsanalyse for byggverk) med registreringsnivå 1: en visuell besiktigelse, supplert med enkle målinger. Vurderinger i forhold til forskriftskrav kan gjøres opp mot gjeldende forskrifter. Ellers er referanseåret byggeåret. Rapporten baserer seg på dette og opplysninger gitt av rekvisenten/eieren. Det er ikke foretatt bygningsmessige inngrep eller demontering/flytting av komponenter i bygningen. Hvis takstingeniøren avdekker indikasjoner på dyptliggende skader skal han/hun oppfordre til nærmere undersøkelse av årsaken. Dersom oppdragsgiver ønsker grundigere gjennomgang av bygningen(e) enn det som fremgår av disse rapportforutsetninger, må dette avtales særskilt og skriftlig for å være gyldig. Det samme gjelder dersom partene på annen måte vil fravike eller supplere rapportvilkårene. Enkle fuktmålinger blir utført. Dersom slike målinger ikke indikerer eller viser fuktighet, kan det imidlertid være fuktighet m.v. i dypere lag enn måleinstrumentet registrerer. Det er ikke foretatt gjennomgang eller vurdering av tekniske anlegg. Utførende takstingeniør tar forbehold om skjulte skader, defekter og/eller svekkelser. Ansvar er begrenset til de feil som takstingeniøren kan eller burde ha oppdaget ved en aktsom visuell kontroll og bruk av enkle tekniske hjelpemidler, så som fuktindikator, kniv, lommelykt, avstandsmåler eller målebånd/tommestokk og fotoapparat. Dersom oppdragsgiver vil påklage rapporten eller finner den uklar, må oppdragsgiver gjøre dette gjeldende skriftlig senest innen 7 dager etter at den ferdige/endelige rapporten er mottatt av oppdragsgiver.

Generell vurdering av tilstand med påfølgende tiltak:

Garasjene er slitte og medtatte av elde. En del primære komponenter som bindingsverk, porter er «slitne» og lite funksjonelle. Dette er delvis et resultat av at vegger og konstruksjoner deformeres og har «levd» en stund, bevegelse i byggene kan gjøre uheldige utslag, særlig hvor det er store åpninger i veggen. Videre er taktekkingen i ferd med å gå ut på dato. Deler av utvendig kledning har råteskader. Bakside innside på panel i vegger og tak er «svertet», noe er urenheter, noe kan være svertesopp. Det er lite formålstjenlig å reparere og koste på slike bygg. Dette begrunnet i at det opprinnelig ikke er støpt og etablert frostsikre fundamenter, trevirke direkte på bakken har sine begrensinger.

Tiltak: En anbefaler å rive garasje-rekkene. Støpe nye fundamenter og gulv, etablere anlegg for bortledning av takvann og annet vann-tilsig på bakkenivå. Tilpasse nye garasjer størrelsesmessig til en ny generasjon kjøretøy bør gjøres, se mer detaljert under generelle betraktninger og konklusjon.

Når det gjelder de enkelte konkrete forhold vedrørende eiendommen, vises det spesielt til rapportens enkelte punkter om forhold som påpekes særskilt. Dette må oppdragsgiver/bruker gjennomgå nøye.

KS 1



Utvendig besiktigelse rekke nr. 1-5

Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel, betydelige skjevheter i vegg mot vest. Porter er slitne, en har nytt panel. Se generell oppsummering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen, men det ser ut til å være og har vært tett.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 6-10

Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel, mosegrodd og noe råte bak containere. Porter er slitne, en har nytt panel. Se generell oppsummering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel, en avsats/høydeforskjell på taket. Noe mykt underlag for tekkingen, men det ser ut til å være og har vært tett. Mosegrodd på grunn av vegetasjon/trær nært inn til.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 11-16

Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel, hull i bakvegg på en av garasjen. Belag i overgang til terreng mot nord, direkte ned i asfalt mot syd. Porter er ok, mulig tunge å betjene. Se generell oppsummering.

Takkonstruksjon og tekking:

Noe grodd, ligger nært til vegetasjon/trær. Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen, men det ser ut til å være og har vært tett.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 17-19.

Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):

Her er det betydelige skjevheter i vestvegg. Ellers som øvrige med vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel. Porter er slitne, men fungerer. Se generell oppsummering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel, en avsats/høydeforskjell på taket. Noe mykt underlag for tekkingen, men det ser ut til å være og har vært tett.



Utvendig besiktigelse rekke nr. 20-21

Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):

Her er det betydelige skjevheter i vestvegg. Ellers som øvrige med vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel. Porter er slitne, men fungerer. Se generell opp summering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen, men det ser ut til å være og har vært tett.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 22-24

Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):

Her er det betydelige skjevheter i vestvegg. Ellers som øvrige med vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel. Porter er slitne medtatte, men fungerer. Beslag mangler på port m.m. Se generell opp summering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel, en avsats/høydeforskjell på taket. Noe mykt underlag for tekkingen, men det ser ut til å være og har vært tett.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 25-33

Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel, hull i bakvegg på en av garasjen. Porter er slitt, ny panel på to porter. Hull i en port. Se generell opp summering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen, men det ser ut til å være og har vært tett.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 34-42

Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel, noe skadd mot vest i bunn av panel. Porter er slitne, men ser ut til å fungere. Se generell opp summering.

Takkonstruksjon og tekking:

Tre «trappinger» for å følge terrenget, utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen, men det ser ut til å være og har vært tett. Betydelig grodd med mose.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 43-48 m/bod i nordlig ende.

KS

**Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):**

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel. Porter er slitne, men ser ut til å fungere. Se generell opp summering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen, men det ser ut til å være og har vært tett. Eldre tekking, litt grodd.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 49-64**Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):**

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel. Noe bevegelse har det vært, men en lang rekke dette. Porter er slitne, en går ikke helt igjen slik det ser ut, men øvrige ser ut til å fungere. Se generell opp summering.

Takkonstruksjon og tekking:

Fire «trappinger» for å følge terrenget, utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen, men det ser ut til å være og har vært tett. Her har det vært smurt/lappet med noe, mulig det har vært lekkasjer?

Utvendig besiktigelse rekke nr. 65-77**Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):**

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel. Bakvegg er rød ikke beiset om, lite tilgjengelig. Porter er i dårlig stand, bl.a. hull i en port. Se generell opp summering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen. Eldre tekking.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 78-82**Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):**

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel. Porter noe varierte, men kan karakteriseres som «slitne». Beslag i overgang til asfalt på en side. Se generell opp summering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen. Eldre tekking.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 83-95**Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):**

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel. Porter noe varierte, men ok. Det er råteskade på panel. Se generell opp summering.

**Takkonstruksjon og tekking:**

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen. Eldre tekking.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 96-99**Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):**

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel. Porter noe varierte, men slitne. Det er råteskade på panel i gavler/bunn. Bakvegg er lite/ikke tilgjengelig. Se generell opp summering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen. Forskjellig alder på tekkingen ser det ut til.

Utvendig besiktigelse rekke nr. 100-108**Vegger, konstruksjon og kledning, (porter):**

Vegger i bindingsverk av tre som er satt direkte på bakken med impregnerte sviller, «slitne» vegger og panel. Noe begrenset råte skade, men sprukken og slitt. Porter noe varierte, men slitne.. Bakvegg er lite/ikke tilgjengelig. Se generell opp summering.

Takkonstruksjon og tekking:

Utformet som pulttak med tverrliggende «åser» og langsgående undertak/rupanel. Noe mykt underlag for tekkingen, noe mosegrodd. Eldre tekking.

Innvendig besiktigelse garasje nr. 1

Gulv: Gruset gulv.

Vegger: Panel noe svertet, men ok.

Tak: Betydelig svertet trepanel/undertak.

Innvendig besiktigelse garasje nr. 7

Gulv: Ujevnt gruset.

Vegger: Panel noe svertet.

Tak: Betydelig svertet trepanel/undertak.

Innvendig besiktigelse garasje nr. 9

Gulv: Ujevnt betonggulv.

Vegger: Panel noe svertet.

Tak: Betydelig svertet trepanel/undertak.



Innvendig besiktigelse garasje nr. 29

Gulv: Hellelagt gulv.

Vegger: Panel noe svertet.

Tak: Betydelig svertet trepanel/undertak.

Innvendig besiktigelse garasje nr. 33

Gulv: Gruset gulv.

Vegger: Panel noe svertet og panel er medtatt.

Tak: Betydelig svertet trepanel/undertak.

Innvendig besiktigelse garasje nr. 36

Gulv: Gruset gulv.

Vegger: Innvendig kledd med plater inn til de andre.

Tak: OK panel i tak.

Innvendig besiktigelse garasje nr. 44

Gulv: Gruset gulv.

Vegger: Innvendig kledd med gipsplater.

Tak: Kledd med gipsplater

Innvendig besiktigelse garasje nr. 58

Gulv: Gruset gulv.

Vegger: Panel i endevegg ok.

Tak: Noe slitt, men ok.

Innvendig besiktigelse garasje nr. 92

Gulv: Gruset gulv, ujevnt.

Vegger: Svart i veggene/panelet på innvendig bakvegg.

Tak: Svertet trepanel/undertak.

Innvendig besiktigelse garasje nr. 98

Gulv: Gruset gulv.



Vegger: Endevegg kledd med gipsplater.

Tak: Kledd med gipsplater

Innvendig besiktigelse garasje nr. 103

Gulv: Gruset gulv.

Vegger: Endevegg kledd med gipsplater.

Tak: Kledd med gipsplater

Konkret på punkt fra avtale.

Farlige og akutte nødvendige oppgraderinger på bindingsverk og bunnstokker knyttet til garasjene det måtte gjelde.

- Dette er det mest betenkelige punktet i konstruksjonen, noe råte må en påregne nedover i disse konstruksjonene og treverket har begrenset levetid under slike «omstendigheter». Det er noe saltutslag på svillene. Når dette/trevirket går i oppløsning vil en kunne se betydelige setninger i bygningene etter hvert, noen har det nok allerede av denne og muligens andre årsaker. År reparere eller skifte ut deler av bindingsverket er ikke veien å gå etter mitt syn, garasjene er trange nok og slike reparasjoner vil kunne kreve mer plass, bredere vegg f. eks.

Tilstand på dører med oppheng.

- Portene/dørene er lite funksjonelle sett opp i mot de løsningen som finnes i 2016, portene kan oppleves og erfares som «farlige/skremmende» for noen ved bruk. Videre er oppheng og skinneganger rett og slett gamle og slitne, de har begrenset levetid. Noe av årsaken til nedsatt funksjonalitet ligger også i bevegelsene og «forfall» i bindingsverket se pkt. over.

Generell tilstand på tak, taktekking og utvendig kledning.

- Noe variert, med det er svake konstruksjoner dette, men de holder jo. De skal ikke sikre liv og helse, det er biler o.a. som er under disse takene. Undertak og tekking må/bør det gjøres noen med.

En vurdering på kostnader knyttet til nødvendige oppgraderinger/utbedringer.

- Se generell vurdering og kostnader, en kan gå inn og anta priser for utbedring, men det vil bli anslag. Dette dokumentet kan brukes/videreutvikles som grunnlag for å innhente priser for å utbedre garasjene. For øvrig viser jeg til mine generelle betraktninger under.



Generelle betraktninger.

Garasjer vil vi ha enn så lenge, det er mye som skjer i dette med infrastruktur og transport om dagen. Fortidens biler og fremtidens biler hvordan ser de ut, uttak for lading, en utfordring som allerede har kommet på disse anleggene vil jeg tro. Å tilpasses fremtidens miljøkrav og å legge til rette så man kan kjøre miljøvennlig. Da må det tilpasse seg behov for å kunne lade biler i hver garasje, hvilket innebærer en 16A eller 32A strømuttak i hver garasje med måler.

Det er viktig at beboerne føler seg komfortable med bruken og størrelsen på sine plasser, det gjelder parkering for funksjonshemmede (noen er det, det er meget sannsynlig et flere blir det, har med alder og alderssammensetning hos beboerne å gjøre) o.a. andre. Bruken av portene slik de er i dag kan oppleves farefullt for noen, dette kan medføre at noen ikke bruker garasjen sin. Sikkerhet og evt. innbrudd vil også kunne bli bedre med nye vegger/vegger mellom garasjene.

Dette garasjeanlegget legger beslag på store arealer i et område under press, å vurdere å bygge om kan være noe som bør utredes/undersøkes nærmere. Å gå en runde med en arkitekt og eller kommunen vil være en god investering i tid og muligens penger. Bygge om eller reparere fornye de eksisterende garasjene er mulig, men her finnes andre muligheter og utfordringer slik jeg ser det.

Prisanslag på rehabilitering/modernisering av eksisterende mot å bygge nytt er marginalt, dere vil uansett ha et gammelt garasjeanlegg som for noen er for smalt, for andre ubrukelig, (funksjonshemmede).

Konklusjon:

Det er lite forhåndstjenlig å oppgradere. Man må stort sett bytte alt av trevirke og tak, for så være like langt når det gjelder fundament/bunn med vannsig og trevirke som råtner over tid. Det oppnås ikke noe økt størrelse og bredde/lengde på garasjene, da de er like store (dagens biler er mye større og en oppgradering bør tilpasses nye bilers økte størrelse for å oppnå noe høyere nytte- og utnyttelsesverdi. I moderne anlegg i dag er det som regel montert leddporter med automatiske åpnere, tilgang på strøm.

Bredden må økes så man kan kjøre inn med sidespeil helt utslått på en litt bred bil i dagens «bilverden». Lengden på hver garasje må også muligens også økes noe. Se over også hva gjelder tilpasning til elektrisk drevne biler. Saltak med litt høy takvinkel som vil kunne gi rom for oppbevaring i tilfelle. Et alternativ for søppelhåndtering/lagring kan også inngå i disse vurderingene og arealbruken, evt. grave ned sjakter.

Basert på befaringer, gjennomgang og betraktninger anbefaler jeg at dere bør rive og bygge et nytt og moderne garasjeanlegg, slike investeringer vil ofte kunne realisere seg i merverdi ved salg og eierskifte.



Kostnader.

Rive bygge nytt:

Her har jeg tilgang på prisbok og garasjer, garasjebygg ligger ca 10000,- pr. m2. Det vil med andre ord si **ca 150-200000,- pr garasjeplass**, inkl. alt.

Reparere sette i stand/modernisere:

Det bør i tilfelle støpe fundamenter på bakken, støtte opp og kutte vegger i bunn. Drenering og grøfter for bortledning av vann/takvann må etableres. (Gulv må en ikke støpe.) Forsterke og sikre vegger, skifte en del kledning (for ikke å si alle utvendig treklending), nye funksjonelle porter, som alle føler seg komfortable med å bruke. Ny taktekking, takrenner må erstattes. Dette vil koste **ca 50-100000,- pr garasjeplass** og en vil stå igjen med et modernisert garasje i gammel stil for morgendagens behov.

Her må det innhentes forpliktende tilbud fra autorisert entreprenør for å være sikker på hva det vil koste å etablere et nytt garasje anlegg for Skogen huseierforening.

Vedlegg bilder utvendig.

**Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i
Lørenskog.**

Utvendig besiktigelse.



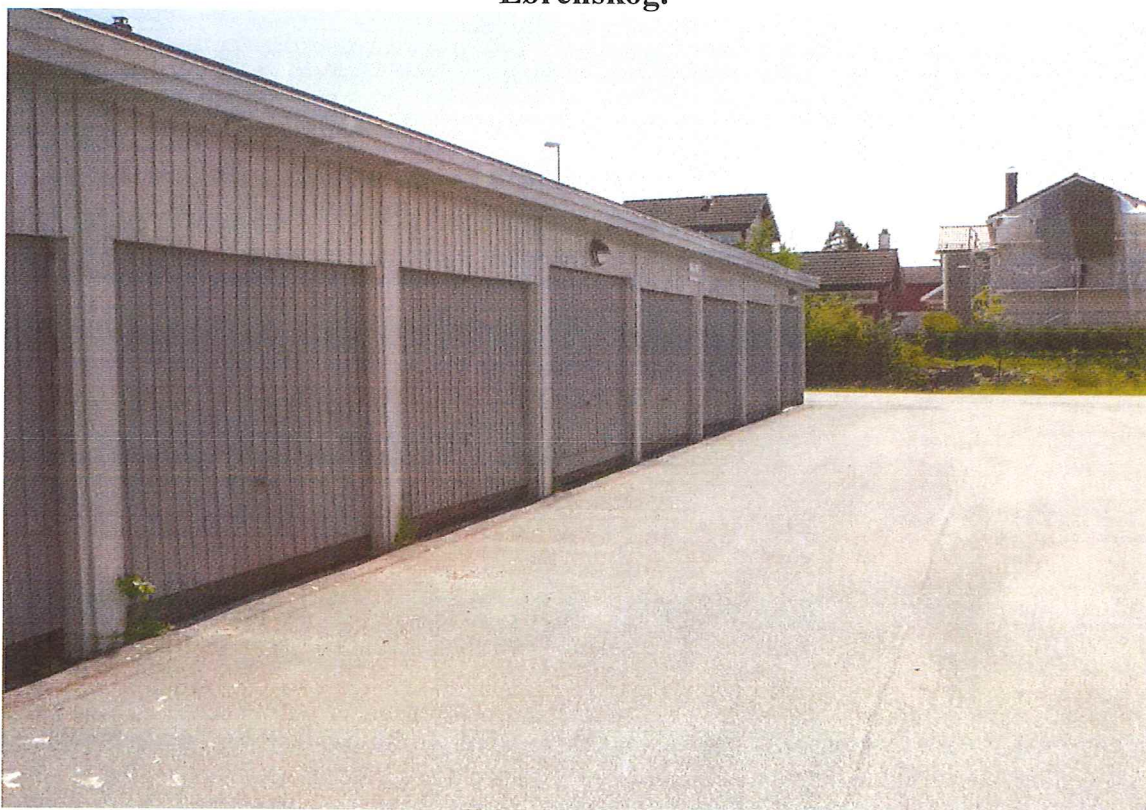
Helhetlige bilder, fronter/porter.



Helhetlige bilder, fronter/porter.

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



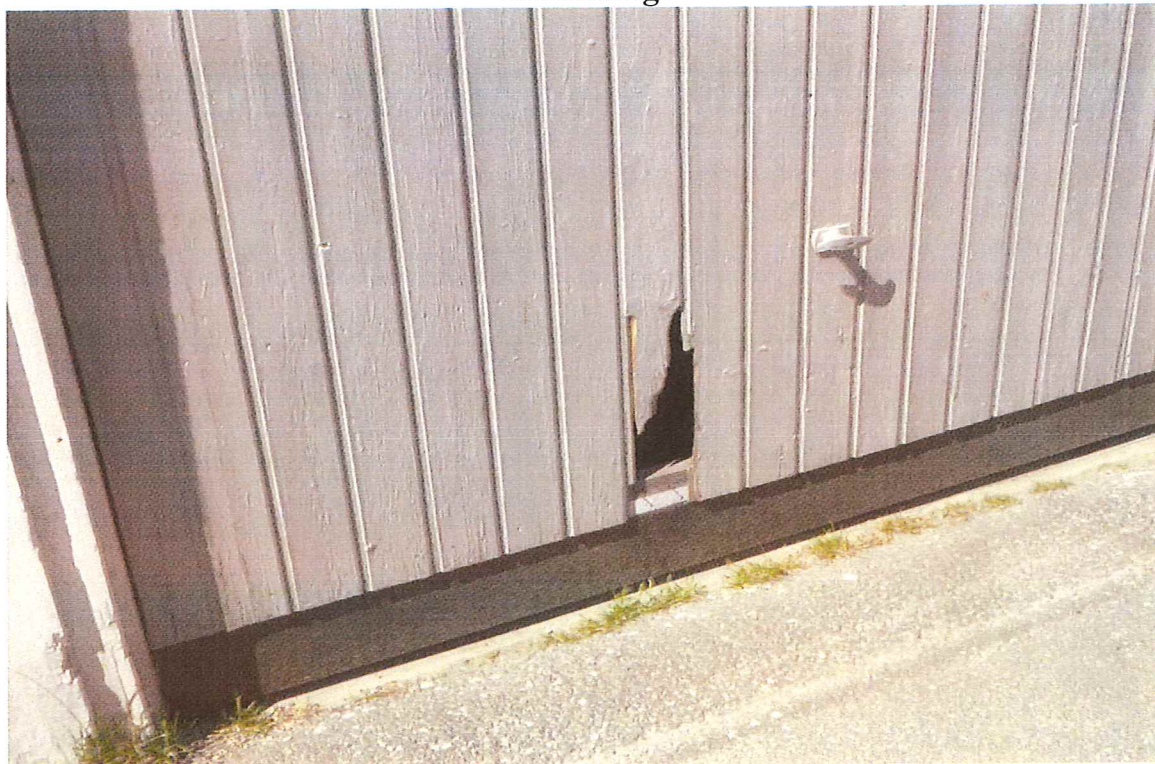
Helhetlige bilder, fronter/porter.



Helhetlige bilder, fronter/porter.

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



Skader detaljer, vegger porter.



Skader detaljer, vegger porter.

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



Skader detaljer.



Skader detaljer, vegger porter.

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



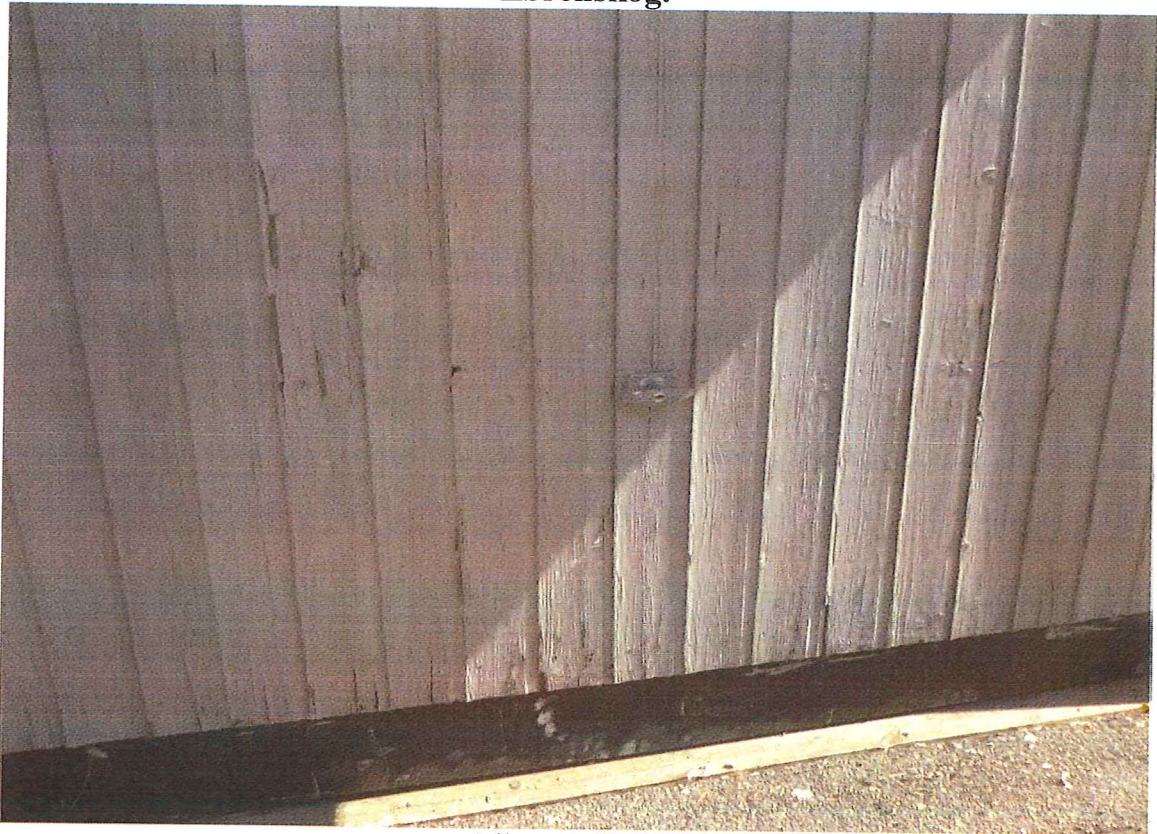
Skader detaljer, vegger porter.



Betenkelighet vegg.

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



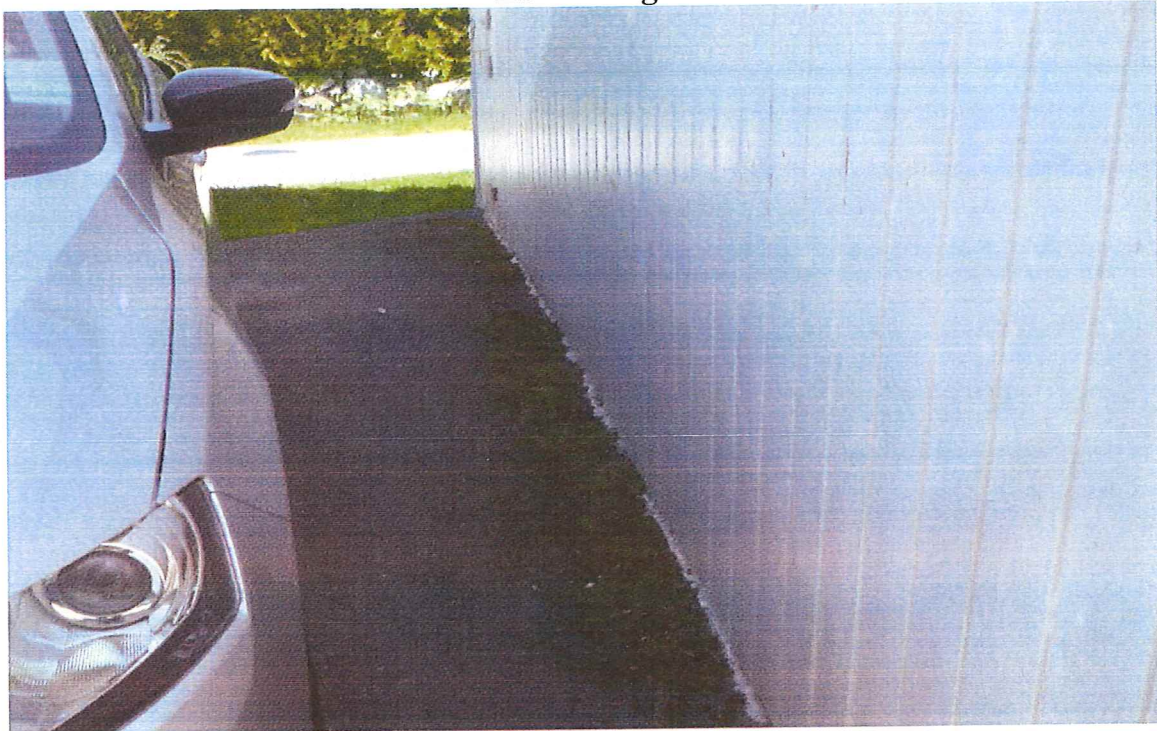
Tilstand på port.



Skade vegg.

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



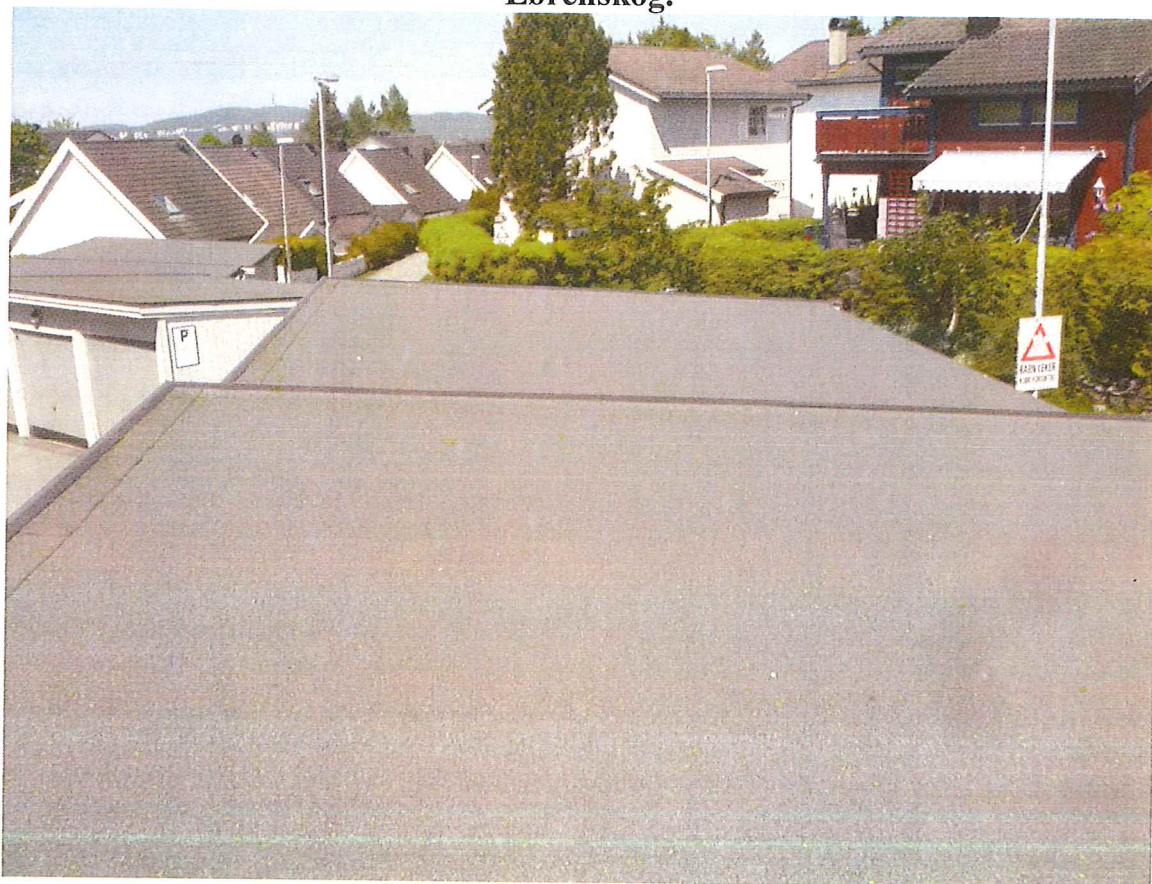
Betenkelighet vegg.



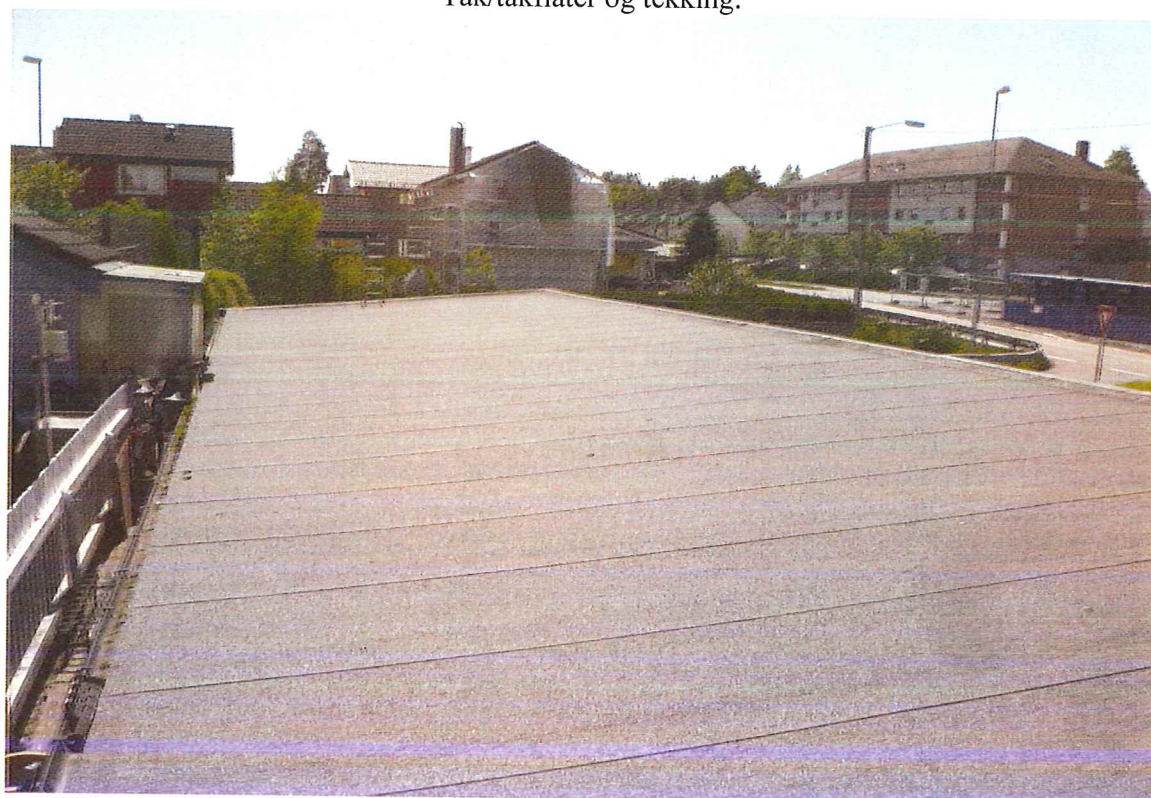
Skader på port er det vel.

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



Tak/takflater og tekking.



Tak/takflater og tekking.

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



Tak/takflater og tekking.



Tak/takflater og tekking.

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



Tak/takflater og tekking.



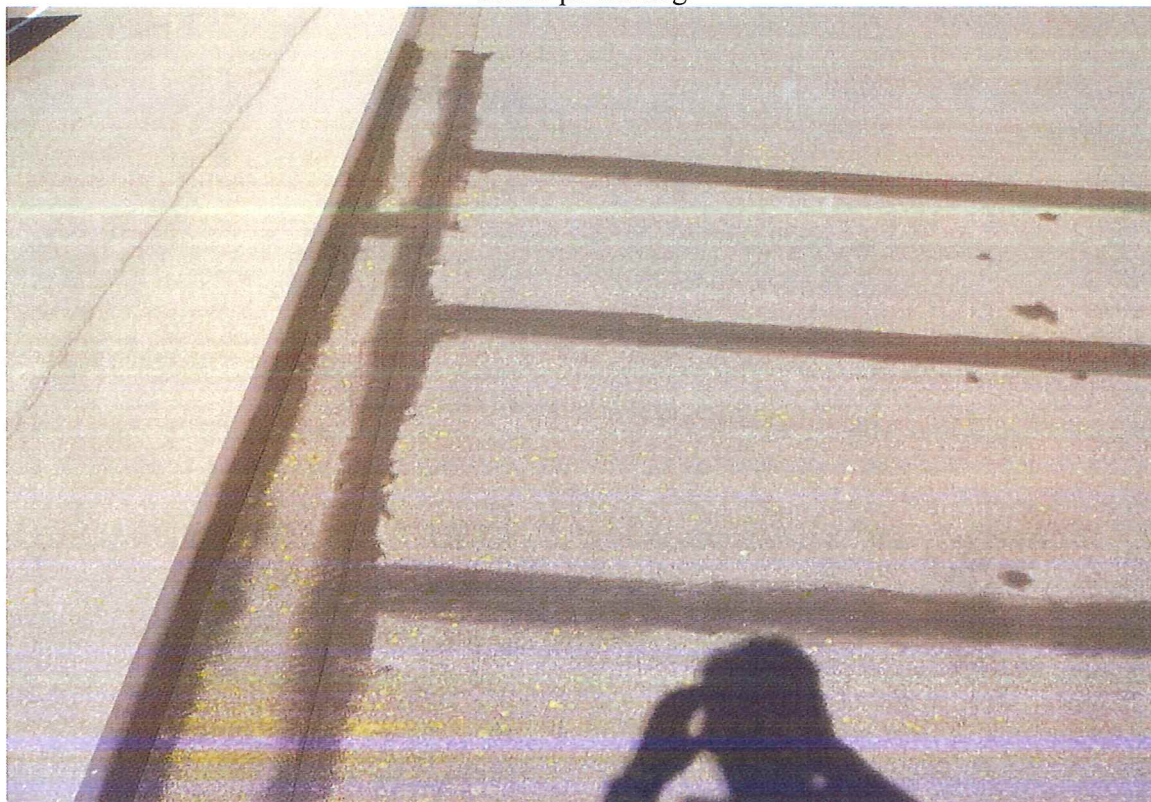
Fulle takrenner.

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



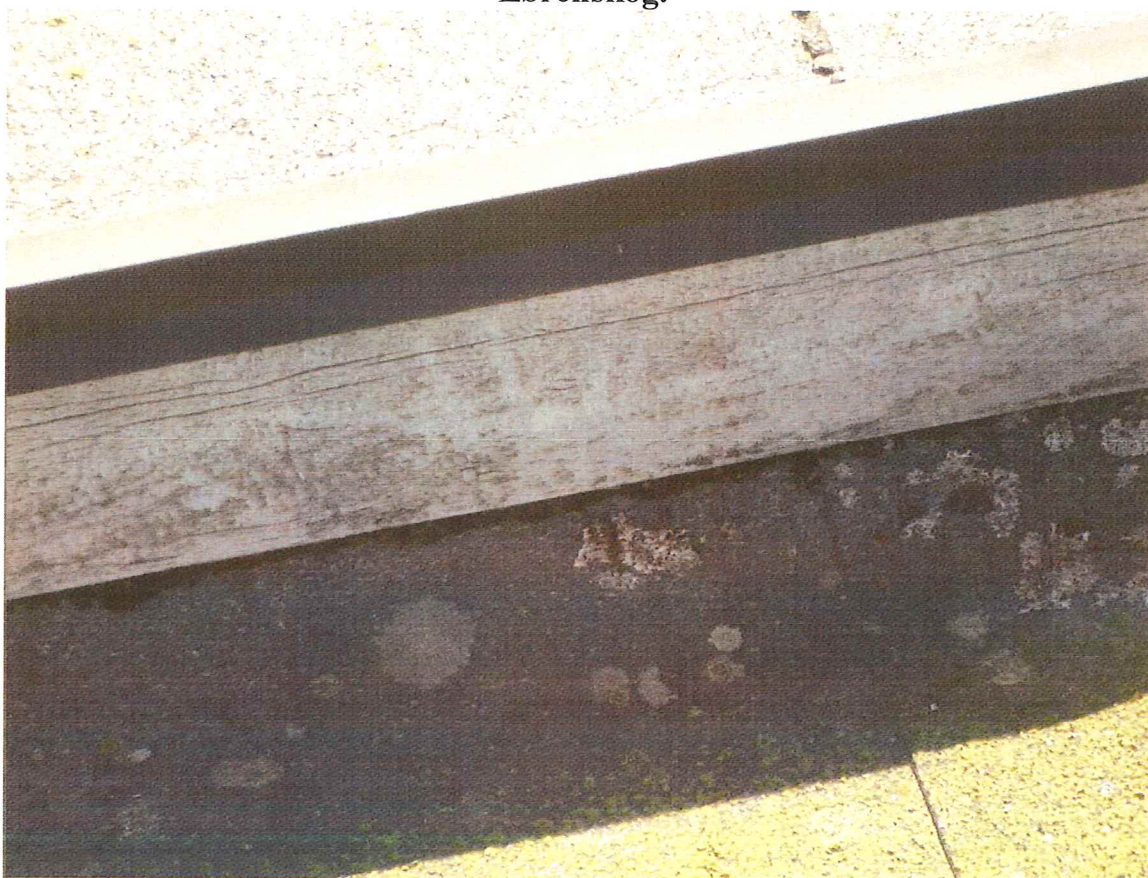
Skade på tekking.



Har det vært lekkasjer her??

Vedlegg bilder utvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



Betenkeligheter/detaljer.



Betenkeligheter/detaljer.

Vedlegg bilder innvendig.

**Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i
Lørenskog.**

Innvendig besiktigelse, et utvalg.



Gulvflater.



Gulvflate, noe betong.

Vedlegg bilder innvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



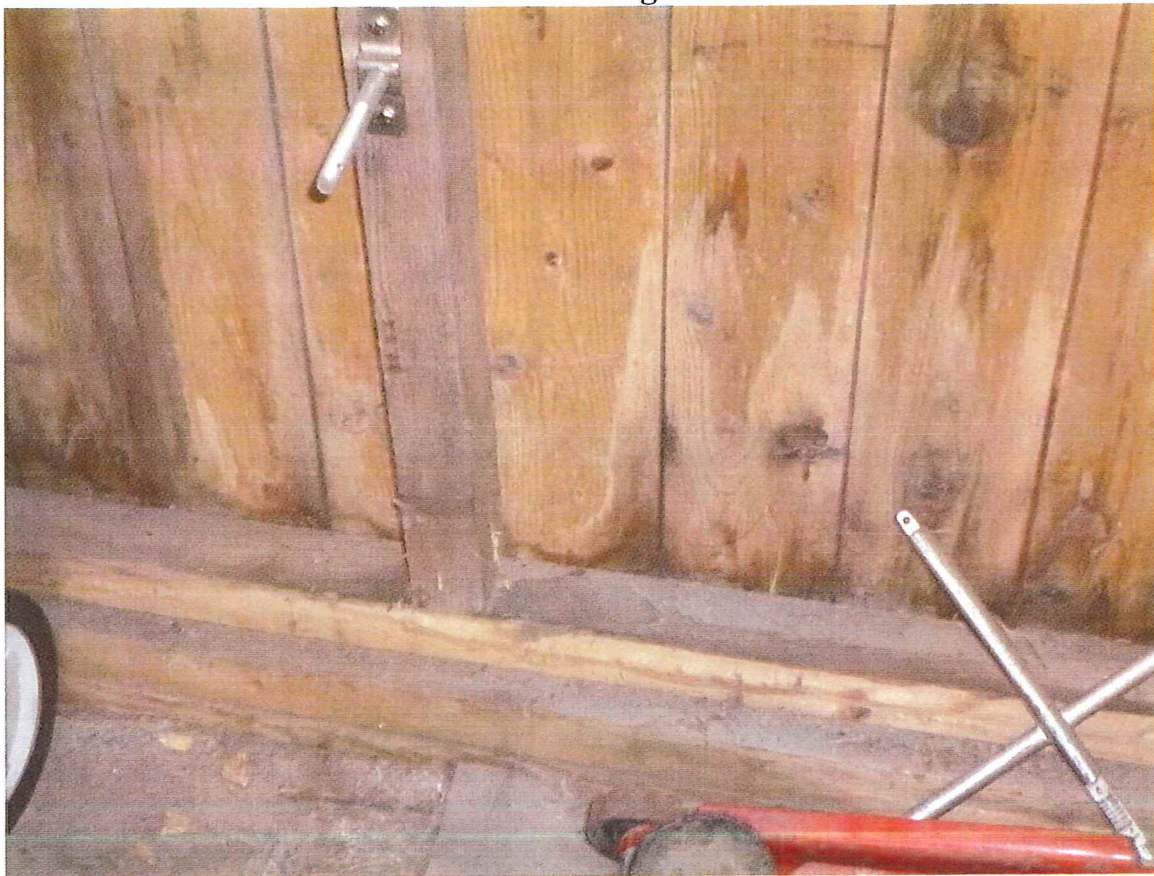
Delvis hellelagt.



Fuktige ender på panel, begynnende mugg/råte.

Vedlegg bilder innvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



Samme.



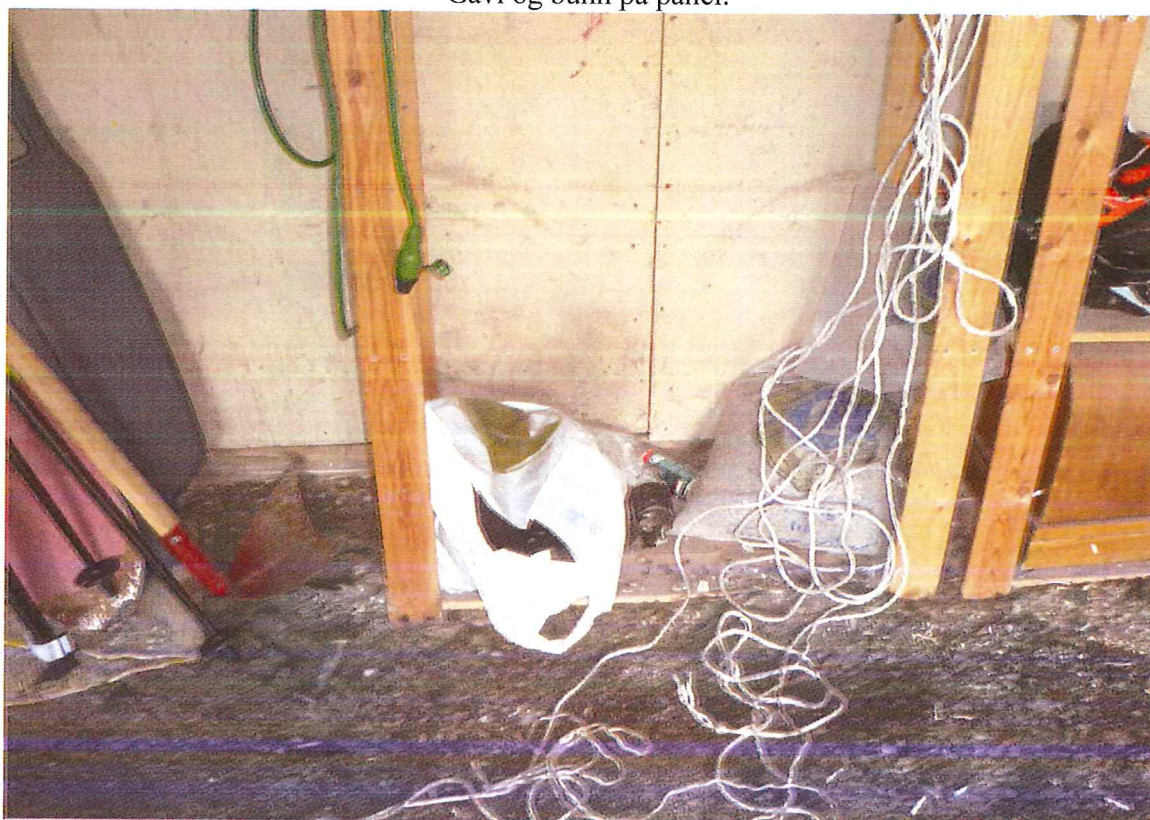
Et slags saltutslag på sviller som ligger direkte på bakken.

Vedlegg bilder innvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



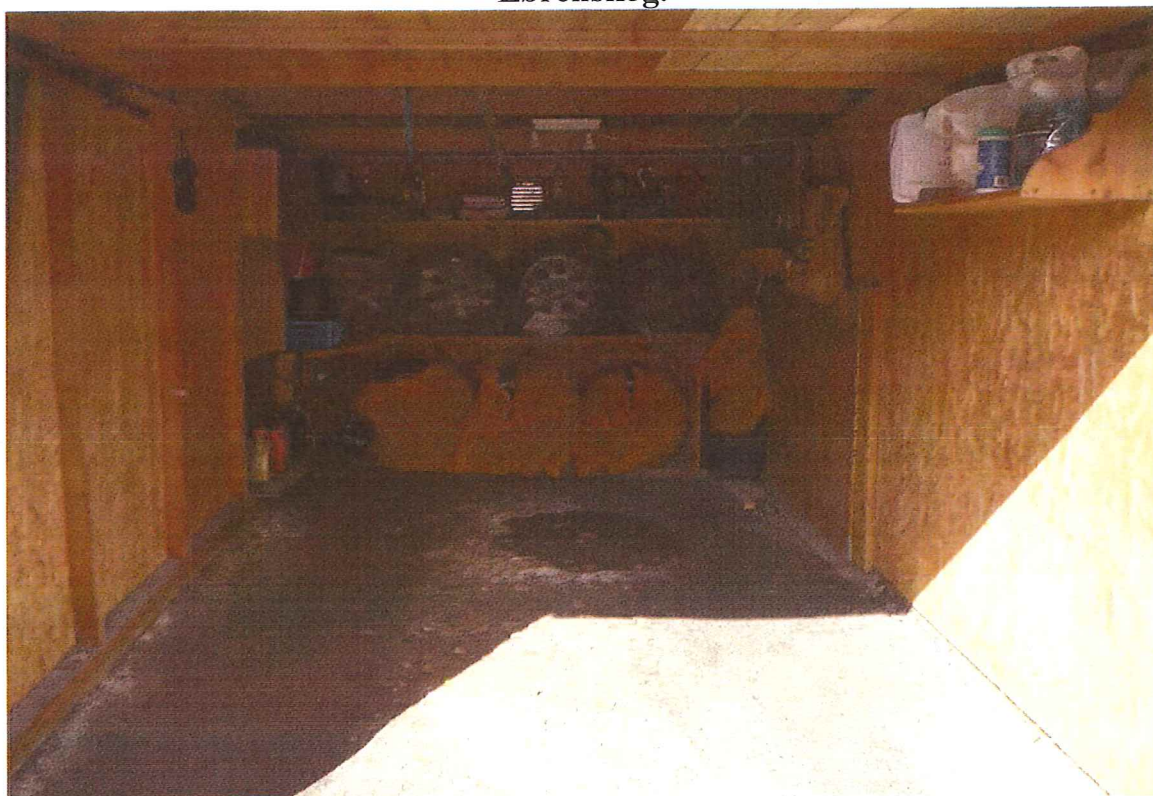
Gavl og bunn på panel.



Gips på noen vegger.

Vedlegg bilder innvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



Finerplater på noen vegger.



Undertak og tilstand, noe svertesopp.

Vedlegg bilder innvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



Som over.



Samme.

Vedlegg bilder innvendig.

Foto's fra befaring i garasjerekker for Skogen 1 huseierforening på Rasta i Lørenskog.



I noen er det gipsplater i himlingen.

