

JÆGER & J:SON

BR-LGH NR 2005 I BRF KORSÖ 1

STOCKHOLMS KOMMUN

Storforsplan 5, 10 tr, 123 47 Farsta



Marknadsvärdebedömning

April 2024

F-491-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång."

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge som dess egenskaper och förutsättningar.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten april 2024.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2024-03-27 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade bostadsrättsinnehavaren och dennes ombud.

Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objekt-specifika informationer och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av lägenheten och kan jämföras med den syn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Objektsspecifika uppgifter

Bostadsrättsförening:	Brf Korsö 1
Lägenhetsnummer:	2005
Skatteverkets lghs nr:	2005
Adress:	Storforsplan 5, 123 47 Farsta
Kommun:	Stockholms kommun
Område:	Farsta centrum
Lägenhetsinnehavare:	F-491-24-01
Lägenhetsstorlek:	3 rum och kök
Lägenhetsarea:	73 m ²
Månadsavgift:	4 906 kronor/månad
Andelstal:	1,32700 %
Årsavgift andel:	1,40 %
Saldo inre fond:	Tillämpas ej

Den ovanstående angivna arean, månadsavgiften och andelstalen är hämtade ur föreningens mäklarbild avseende förhållandena per 2024-03-14. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter.

2.2 Allmänt

Hörnlägenhet om 3 rum och kök med ett centralt läge på Storforsplan intill Farsta centrum. I och runt centrumanläggningen finns det mesta såsom förskolor, skolor, kommunikationer med buss och T-bana, vårdcentral samt ett brett utbud av butiker, detaljhandel, restauranger mm.

Aktuell lägenhet har ett högt läge i byggnaden på 10 trappor med fönster mot sydost och sydväst. Utsikt mot Farsta centrum samt en vid fri utsikt mot bland annat Huddinge och viss sjöglimt över Magelungen vid lövfri årtid. Bostaden har en normal funktionell planlösning som fördelar sig över en rymlig hall med flera inbyggda garderober, ett helkaklat wc/duschrum, ett kök med matplats för ca 2–3 personer, två sovrum och ett väl tilltaget vardagsrum med plats för både soffa samt matgrupp. Från vardagsrummet nås balkongen som placerats i soligt sydvästläge. Från balkongen som har markis finns en vid och fri utsikt mot bl.a. Huddinge. Lägenheten har försetts med AC i köket, i ett av sovrummen och i vardagsrummet. Lägenheten har inretts med en varierad inrednings- samt utrustningsstandard av olika ålder, där inredningsdetaljer bevarats från byggåret såsom innerdörrar, parkettgolv, inbyggda garderober mm. Våtrummet har renoverats 2001 i samband med stambytet i byggnaden. Lägenheten inger sammanfattningsvis ett normalt underhåll intryck och där normalt löpande moderniserings- samt uppdateringsbehov bedöms föreligga lite här och var av de något äldre ytskikten samt köket.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Förskola/Skola:	G	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	G	Affärscentrum:	G
-----------------	----------	------------	----------	------------------	----------	----------------	----------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt:	Brf Korsö 1 innehar med tomträtt fastigheten Korsö 1 i Stockholms kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus inrymmandes 74 lägenheter, varav 69 upplåts med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Inom fastigheten finns vidare en lokal, 5 förråd och 35 p-platser.		
Tvättstuga:	Gemensamma tvättstugor finns i föreningen.		
Hemsida:	https://korso1.bostadsraterna.se/		
Övrigt:			
Förråd:	Vindsförråd hör till lägenheten.		
Vi har tagit del av:	<input checked="" type="checkbox"/> Stadgar	<input checked="" type="checkbox"/> Lägenhetsregister	<input checked="" type="checkbox"/> Årsredovisning avseende verksamhetsåret: 2022
EKONOMI			
Avgiftsnivå:	806 kr/m ²	<input type="checkbox"/> Avser föreningens genomsnittsnivå	<input checked="" type="checkbox"/> Avser aktuell lägenhet
Taxeringsvärde:	106 632 tkr		
Långsiktiga lån:	14 500 tkr	14 % av taxeringsvärdet	
Eget kapital	77 009 tkr	72 % av taxeringsvärdet	
Underhållsfond:	147 tkr	0,1 % av taxeringsvärdet	
Kommentar:	I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv (basutbud).		

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet:	Stockholm Korsö 1				
Byggår:	1959	<input checked="" type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Friliggande villa	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Ombyggnadsår:			<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Upplåtelseform:		<input checked="" type="checkbox"/> Tomträtt	<input type="checkbox"/> Äganderätt		
Antal våningar:	-1+0+14				
Underhållsbehov:	Inget akut eller påtagligt, normalt löpande fastighetsunderhåll. Föreningen följer en underhållsplan.				
Övrigt:	Stammar bytta 2001.				
Energideklaration	Energideklaration har bifogats.				
VA-stammar:	<input type="checkbox"/> Ursprungliga	<input checked="" type="checkbox"/> Utbytta	Uppgift enligt: Bostadsrättsföreningen		
Hiss:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej			

UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Oljepanna	<input type="checkbox"/> Öppen spis
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Självvärme	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Jordvärme	<input type="checkbox"/> Fast bränsle panna	<input type="checkbox"/> Kamin
<input type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Solvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Kakelugn
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Fjärrvärme	<input type="checkbox"/> Ackumulatortank	<input type="checkbox"/> Vedspis
<input type="checkbox"/> Mekanisk ventilation	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)		
<input type="checkbox"/> Självdragsventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Frånluftsvärmepump	<input type="checkbox"/> Laddstation för elbil	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare
<input checked="" type="checkbox"/> Frånluftventilation			<input checked="" type="checkbox"/> Kommunikationsfiber
Kabel-TV: föreningen har avtal med Tele2. Tillgång till bredband finns även via fiber. Föreningens kontakt är Telenor, vill man koppla in bredband och/eller TV via fiber så kontakta Telenor.			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

AREOR

	Boarea	Biarea	Kommentar
	73		
S:a	73		

RUMSINDELNING

	Vard- rum	Sov- rum	Kök	Hall	Bad- rum	Wc / D	WC	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Mat- sal	Ga- rage	Balkong	Terrass
	1	2	1	1		1									1	
S:a	1	2	1	1		1									1	

Kök

<input checked="" type="checkbox"/> Elspis (ElektroHelios)	<input type="checkbox"/> Keramikhäll	<input type="checkbox"/> Inbyggd ugn	<input type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input type="checkbox"/> Inbyggd micro	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input type="checkbox"/> Köksfläkt	<input type="checkbox"/> Diskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl / Frys (Electrolux)	<input type="checkbox"/> Skafferi
Beskrivning:	Kök som inretts med ljusa spegelluckor på originalstommar. Bruna laminerade arbetsbänkar med infälld rund rostfri diskho. Grått handslaget kakel på bakomliggande vägg som stänkskydd. Matplats för ca 2-3 personer.			
Standard:	Ordinär till normal standard.			
Underhållsstatus:	Bedöms som normalt löpande underhållsbehov föreligger.			

DUSCHRUM

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input checked="" type="checkbox"/> Handdukstork	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (Whirlpool)
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättstall	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/> Elburen golvvärme
Beskrivning:	Helkaklat duschrum som renoverats 2001 i samband med stambytet i byggnaden. Duschplats med glasbetongvägg. Kommod i ek med ovanpåliggande runt handfat. Vissa kakelplattor har klätts med dekorplast samt att innetaket målats med guldfärg.			
Golv:	Klinker	Standard:	Normal standard.	
Väggar:	Kakel	Underhållsstatus:	Normalt underhållet.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målade
<input type="checkbox"/> Plastmattor	<input type="checkbox"/> Målade glasfiberväv	<input type="checkbox"/> Panel
<input type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Målade	<input type="checkbox"/> Målade puts
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Skiffer	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Textil mattor	<input type="checkbox"/> Dekorsten	<input type="checkbox"/> Stuckatur

UTEPLATS/BALKONG

Balkong med markis. Läge sydväst.

2.6 Bedömning

Väldisponerad lägenhet med ett attraktivt läge i byggnaden på 10 trappor med fönster mot sydost och sydväst. Bostaden har ett centralt läge intill Farsta centrum med ett omfattande utbud av butiker, restauranger och station på T-banans gröna linje. Lägenheten har inretts med en varierad ordinär till normal inrednings- och utrustningsstandard av olika ålder, med flera inredningsdetaljer bevarade från byggåret. Med ledning av de partiella äldre ytskikten, bedöms normalt löpande uppdateringsbehov föreligga lite här och var.

2.7 Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar. En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt.

Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Lägenheten var vid besiktningstillfället normalt möblerad.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

3 VÄRDEBEDÖMNING

3.1 Slutlig värdebedömning

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenhet nr 2005 i Brf Korsö 1, Stockholms kommun till:

Marknadsvärde per april 2024
TVÅMILJONERSEXHUNDRATUSEN KRONOR 2 600 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 50 000 kr

Observera att det åsatta marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna marknaden under en begränsad tid. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset komma att över- eller understiga det åsatta marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden och omständigheter som råder vid just denna försäljning.

Saltsjö-Boo 2024-04-03

JÆGER & J:SON



Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och Lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**

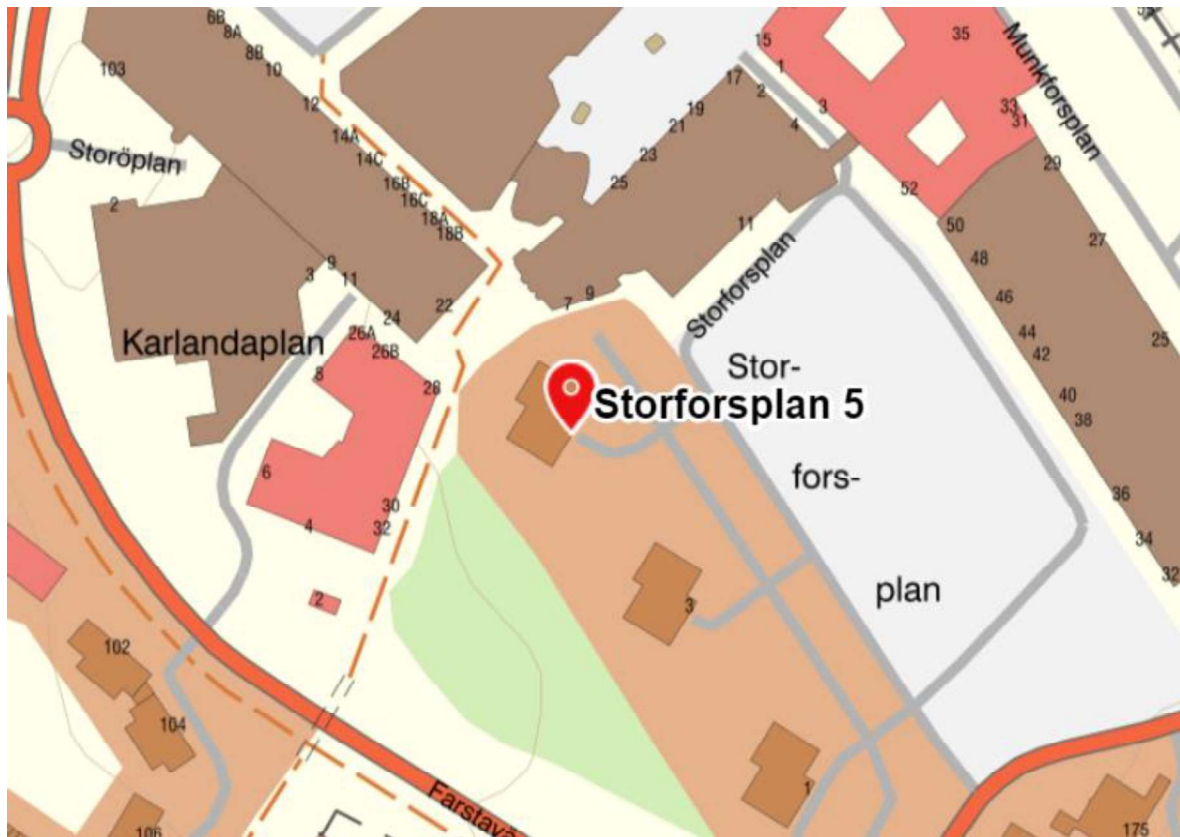


SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

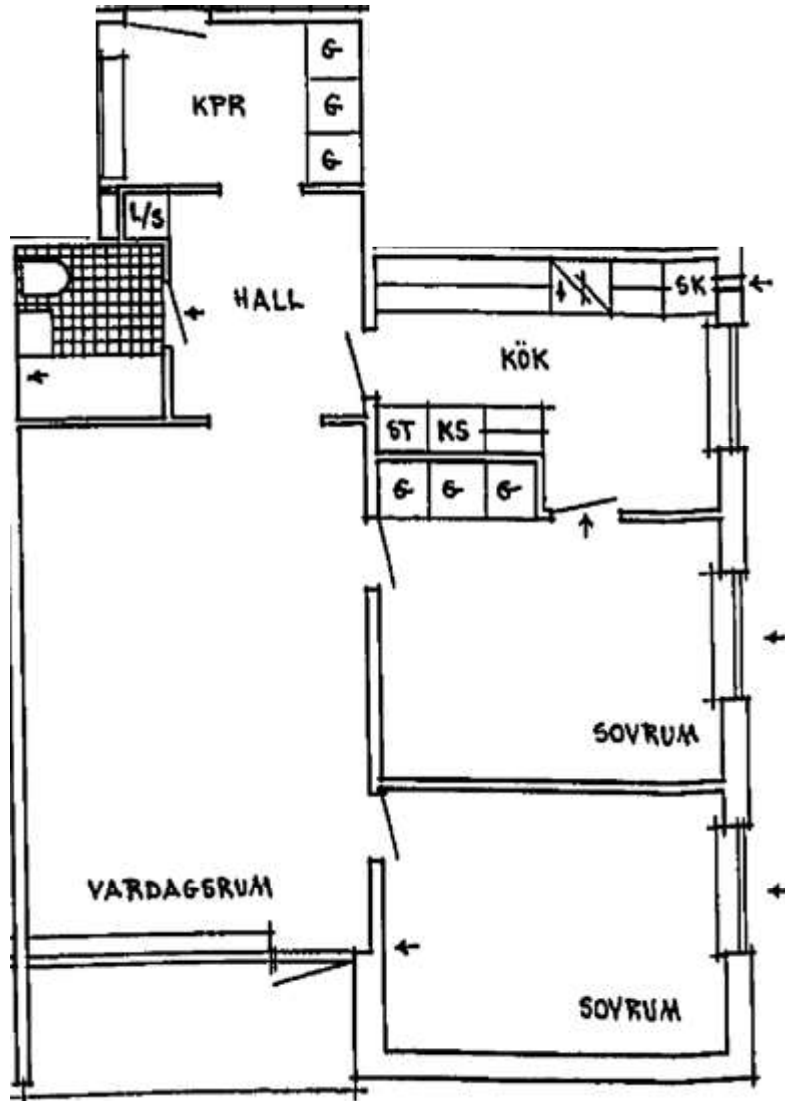
<p>1 Utförande</p> <p>1.1 Vid värdering av bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter ortsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande.</p> <p>2 Begreppet Marknadsvärde</p> <p>2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas.</p> <p>2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbudet till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>3 Ortsprismetoden</p> <p>3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förklarad att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske.</p> <p>4 Värdeutlåtandets omfattning</p> <p>4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven nyttjanderätt med tillhörande rättigheter eller skyldigheter som framgår av stadgar och årsredovisning/ekonomisk plan.</p> <p>4.2 Kontroll av fastigheten/tomträtten som nyttjanderätten ingår i har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.</p> <p>5 Förutsättningar för värdeutlåtande</p> <p>5.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella hyresgäster, förvaltare har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.</p> <p>5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren, förvaltare eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.</p> <p>5.3 I utlåtandet redovisas inredning och utrustning, såsom t.ex. vitvaror, köksinredning, utrustning i hygienutrymmen eller liknande som fanns vid inspektionstillfället. Detta innebär att delar av specificerad inredning och utrustning kan avlägsnas från värderingsobjektet före en köparens tillträde, då ägarförhållandena ej varit möjliga att utreda.</p> <p>6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)</p> <p>6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form.</p> <p>6.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.</p>	<p>7 Besiktning, tekniskt skick</p> <p>7.1 Den fysiska konditionen hos nyttjanderätten samt byggnader osv som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.</p> <p>7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden i nyttjanderätten på egendomen, under marken eller i byggnaden/-erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sådant som skulle kräva specialkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. • funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. <p>7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.</p> <p>8 Ansvar</p> <p>8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.</p> <p>8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp.</p> <p>9 Värdeutlåtandets aktualitet</p> <p>9.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.</p> <p>9.2 Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk värdeutveckling.</p> <p>10 Värdeutlåtandets användande</p> <p>10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.</p> <p>10.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.</p> <p>10.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.</p>
---	---

BILAGA II KARTOR



BILAGA III PLANRITNING

Observera att avvikelser kan förekomma i placering, utrustning, proportioner, skala mm.



BILAGA IV FOTOGRAFIER



Utsikt från balkongen



...