Kronofogden

2026-02-26

FASTIGHETSEKONOMI
ÅKE RAGNAR ERIKSSON AB

Bedömning av marknadsvärde

Värnamo Landsgärdet 1:3

E-postadress: **kontakt@kronofogden.se**
Telefon: **0771-73 73 00**
www.kronofogden.se

Fastighetsekonomi Åke Ragnar Eriksson AB
Box 362, 551 15 Jönköping
Tel 036-12 67 11

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd

1.2 Uppdrag

Ändamålet är att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför eventuell exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.3 Värdetidpunkt

Februari 2026

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 24 februari 2026. Fastighetsägaren hade lämnat dörren upplåst. Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med kommunens information och handlingar.

1.5 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av felaktiga eller ofullständiga sakuppgifter erhållna av annan. Bifogade utdrag från Lantmäteriet och uppgifter från kommuner eller andra myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i beskrivningen. Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.

Fastighetsbeskrivningen avser att enbart ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsmannen hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således inte för fel, skador eller miljöpåverkan.

Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt. Bedömningen görs av värderingsmannen utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella intäkter i nuläget och på sikt.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders funktion, standard och rationalitet, skogens och markernas sammansättning, gränser m.m. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

1.6 Bilagor

Fastighetsdatautdrag, tomtkarta, ortspris, energideklaration

1.7 Handräckning

Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.

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.

2 Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning	Ärendenummer
Värnamo Landsgärdet 1:3	F-2686-25-06
Adress	**Område**
Kulltorpsvägen 55, 33374 Bredaryd, se bilaga.	Lanna
Vägbeskrivning	**Tomtstorlek**
Andra huset ligger norr om Baby Björn.	3 748 m²
Upplåtelseform	**Typkod**
Äganderätt	Småhusenhet (220)
Kommentar	
Det har inte framkommit några uppgifter om pågående vitesföreläggande eller att fastigheten berörs av några skyddsbestämmelser.	

2.2 Taxeringsvärde

Uppgiftsår	Taxeringsvärde (tkr)	Byggnadsvärde (tkr)	Markvärde (tkr)
2024	685	376	309
Kommentar			
Huset är övergivet, utbyggnaden 1976, renoveringen av kök och badrum är inte beaktade i beräkningen. Så det åsatta värdet kan antas vara felaktigt			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
7 km (Bredaryd skola)	G	7 km	30 km (Kyrktorget)

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs inte av några planer.

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Fastigheten innehåller ett bostadshus samt två komplementbyggnader.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Fastigheten har del i Lanna GA:1 (gator, cykelväg och grönområden) samt belastas av avtalsservitut avseende ledning. Total inteckningsbelastning är 1 020 500 kr fördelat på digitala pantbrev.

2.8 Försäkring

Okänt

2.9 Energideklaration

Bostadsbyggnaden saknar giltig energideklaration, som gick ut 2023-01-15. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

2.10 Tomtbeskrivning

Tomttyp	☑ Mellantomt ☐ Hörntomt ☐ Skafttomt ☐ Ändtomt ☐ Strandtomt ☐ Strandnära tomt ☐ Finplanerad ☑ Trädgård ☐ Natur ☐ Kuperad ☐Berg
Omgivning	☐ Centralt läge ☑ Villor ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Fritidshus ☐ Kedjehus ☐ Flerbostadshus ☑ Lantligt läge ☐ Enskilt läge
Kommentar På tomten finns studsmatta, gräsmatta samt några träd. Det finns en del stockar som var avsedda för ved.	

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

Kommunalt	☑ Kommunalt vatten ☑ Kommunalt avlopp ☐ Gemensamhetsanläggning	
Elektricitet	☐ Indraget ☑ Avstängt ☐ Anslutning saknas	Uppgifter ur SGU:s register
Eget VA	☐ 1-kammarbrunn ☐ 3-kammarbrunn ☐ Sluten tank ☐ Borrad brunn ☐ Vatten saknas ☐ 2-kammarbrunn ☐ Stenkista ☐ Infiltrationsbädd ☐ Grävd brunn ☐ Avlopp saknas	
Fiber	☑ Inkopplat ☐ Finns draget till tomtgräns ☐ Anslutning saknas ☐ Okänt	
Kommentar Det bör utföras kontroll av inkommande ledningar innan vattnet sätts på då huset har stått ouppvärmt under minst en vinter		

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår	Ombyggnadsår				
1932	1976	☑ Villa ☐ Fritidshus	☑ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus.					
Kommentar Utvändig besiktning gjord från markplan, taket är synat inifrån men innertaket var dolt av äldre spåntak.					

BYGGTEKNIK

Grundläggning	Grundmur	Stomme	Bjälklag	Fasader	Yttertak	Fönster
☐ Murar till berg	☑ Betonghålsten	☑ Trä	☑ Trä	☑ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Två-glas
☑ Platta på mark	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☑ Betongpannor	☐ 2+1-glas
☐ Grundsulor	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☐ Plåt	☑ Tre-glas
☐ Kantförstyvnin	☐ Betong	☐ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Krypgrund	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Plintar	☐ Tegel	☐ Timmer	Utv plåt/beslag	☐ Eternit	☐ Eternit	☐ Fasta
☐ Pålar			☐ Galvaniserad	☐ Timmer	☐ Gummiduk	☐ Innanfönster
☐ Balkgrund			☐ Plastbelagd	☐ Cementskiva	☐ Aluzink	☐ Blyinfattade
☑ Torpargrund			☑ Målade			
Kommentar Tillbygget är placerad på platta. Väderskyddet verkar vara i funktionellt skick trots att huset är övergivet. Det finns dock skador kring takkupan och fönstret som inte är bytt utan är ett äldre tvåglas (badrummet).						

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☐ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Bergvärme	☑ Värmepump (luft/luft)
☐ Ackumulatortank	☐ Öppen spis m. insats	☐ Sjövärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Luftburet värmesystem	☐ Kamin	☐ Solvärme	☐ Fjärrvärme
☑ Direktverkande el	☐ Kakelugn	☐ Jordvärme	☐ Mek. ventilation
☐ Radiatorer	☐ Oljepanna	☐ Varmvattenberedare	☑ Självdragsventilation
☐ Golvvärme	☐ Elpanna	☐ Fastbränslepanna	☐ Ventilation m värmeåtervin

Installation år	Märke/Modell	Övrigt	Kommentar
(20 år sedan?)	Toshiba	Inomhusdel i vardagsrum	Braskamin i hallen (trol. 5–8 kW) okänt märke. Är avstängd och måste kontrolleras innan användning.

AREOR

Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
120 m²	8 m²	Egen mätning	Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020 Till ytan kommer terrass om ca 30 m²

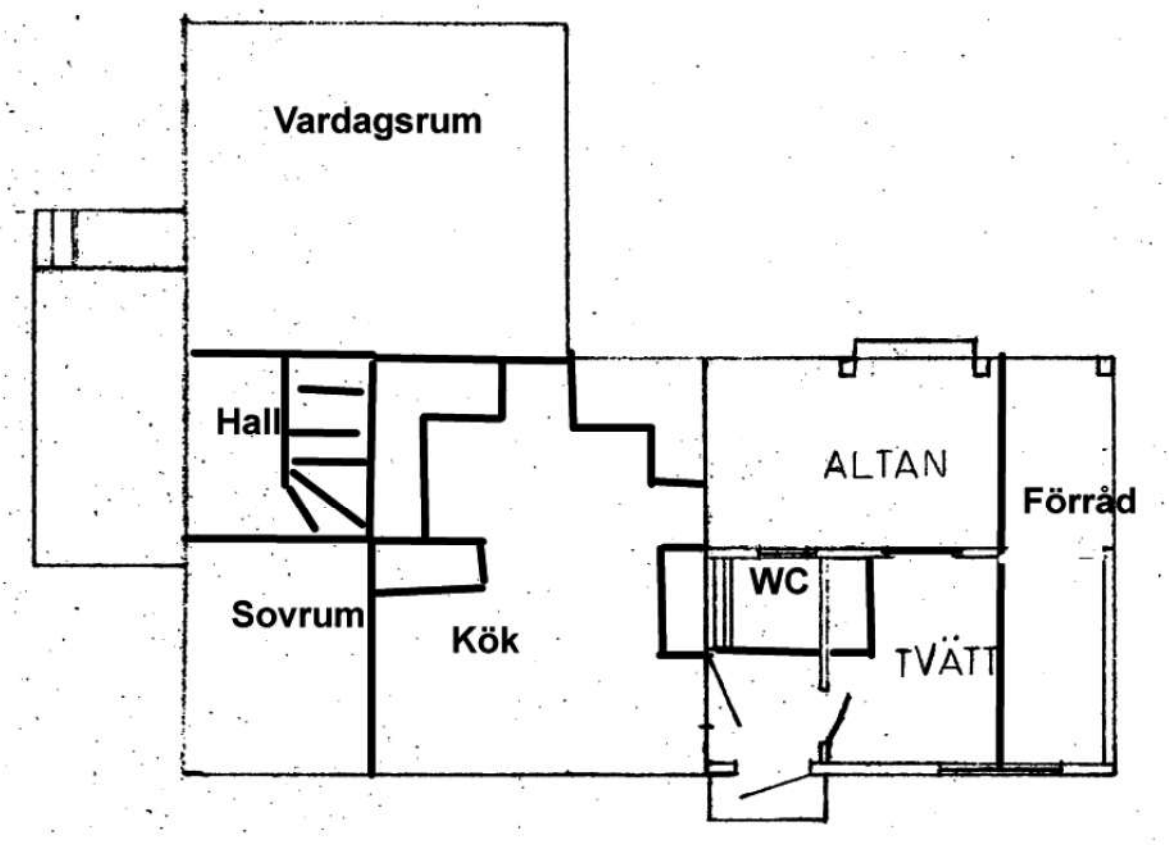
RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sov-rum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
KV														
BV	1	1	1				1	1	1			1		
1 tr		2				1		1						
Vind														

Beskrivning

Förrådet är enklare inrett med avloppsbrunn omålad betong

Planritning



KÖK (BV)

☑ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☐ Inbyggd ugn	☑ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Spishäll	☐ Inbyggd mikro	☑ Frys	☐ Köksö
☐ Gasspis	☑ Elspis (keramik/glas)	☑ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	

Beskrivning
Enklare kök troligtvis 10–15 år gammalt med vitvaror från renoveringsåret. Laminatbänkskiva, naturfärgade luckor och lågfronter. Det är okänt hur mycket som fortfarande fungerar. Det fanns mat kvar i kyl och frys och eventuellt så kan inte lukten saneras. Matplats för 4–6 personer.

Standard	Underhållsstatus
Enkel	Kallställt utrymme som eventuellt behöver renoveras

DUSCHRUM (1 TR)

☑ WC ☐ WC-dusch	☑ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin ☐ massage-/ångfunktion	☐ Bubbelbadkar	☑ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☑ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☑ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare

Beskrivning
Troligtvis renoverat för 20 år utifrån utförande, vägghängd WC, ligger innanför ett sovrum vilket gör det svårt att använda för de som inte nyttjar sovrummet

Golv	Standard
Ljusblå klinker	Normalt
Väggar	**Underhållsstatus**
Vitt med ljusblå dekorbård med rombmönster	Svårbedömt då utrymmet är kallställt och det kan finnas dolda skador i stammar, vattenlås

WC (BV)

☑ WC	☐ Bidé	☑ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare

Beskrivning
Helkaklat utrymme

Golv	Standard
Grå klinker	Enklare
Väggar	**Underhållsstatus**
Vitt kakel	Visst slitage

TVÄTTSTUGA

☑ Tvättmaskin	☐ Mangel	☑ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp	☑ Tvättbänk	☐ Duschplats	☐ Golvvärme

Beskrivning
Mindre utrymme utan större förvaringsmöjligheter

Golv	Standard
Klinker	Enklare
Väggar	**Underhållsstatus**
Vitmålad strukturtapet	Visst slitage

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv	Väggar	Tak
☑ Träparkett/Lamellgolv	☑ Tapet	☑ Målad gipsskiva
☑ Laminat/Linoleum/vinyl	☑ Målat	☑ Träpanel
☐ Trä	☐ Panel	☐ Vävklistrat
☑ Klinker	☐ Bröstpanel	☐ Väv-/Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Väv	☐ Akustikplattor
☐ Textilmattor	☐ Timmer	☐ Putsad/Målad betong
☐ Våtrumsmatta	☐ Putsat	☐ Målad träfiberskiva
		☐ Målade masonitskivor

Kommentar
Flera tak har infällda spots.

2.13 Kompletterande byggnader

Friliggande/Vidbyggt Förrådsbyggnader	Byggår 30-tal?	
Grundläggning Plint, mur	Byggnadsarea 60 + 20 m² samt hundgård	Uppgift från Mätning
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar el	
Yttertak plåt	Underhållsstatus saneringsmogen	
Fönster Ja	Värmeisolering Nej	

Beskrivning
Den mindre boden innehåller snickebod/slaktplats samt hundrum. Taket är delvis rasat. Den större boden är i enkelt skick med plats för bil. Ekonomibyggnader är fulla med skräp och lösöre

2.14 Övrigt

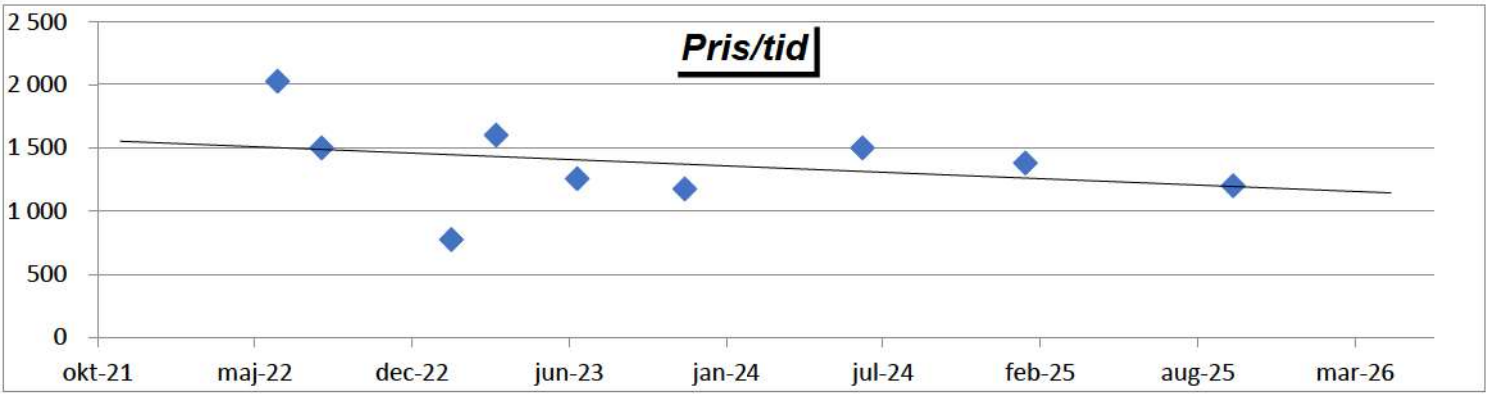
Bostaden är tömd och kallställd.

2.15 Bedömning

Underhållen villa som stått tom i 1–3 år. Uppvärmning med direktel är en dyr metod idag och byggnaden har ett beräknat behov av 18 000 kWh för värme. Läget är fritt med en stor tomt. Det kan finnas dolda skador på grund av kallställandet som behöver undersökas innan man flyttar in. Avsaknad av ett badrum som kan nyttjas av alla sovrum torde också påverka prisbilden.

3 Slutlig värdebedömning

För villor i närheten av Lanna har haft en negativ prisutveckling. Köpeskillingen 2021 var något under genomsnittsnivån och hade det varit bebott i samma relativa skick så hade marknadsvärdet legat i intervallet 500-1000 tkr. Osäkerheten för hur mycket som är skadat och uppvärmningen med direktel gör att värdet torde vara väsentligt lägre.



Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Värnamo Landsgärdet 1:3 till

300 000 kronor
Trehundratusen kronor

En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas, inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

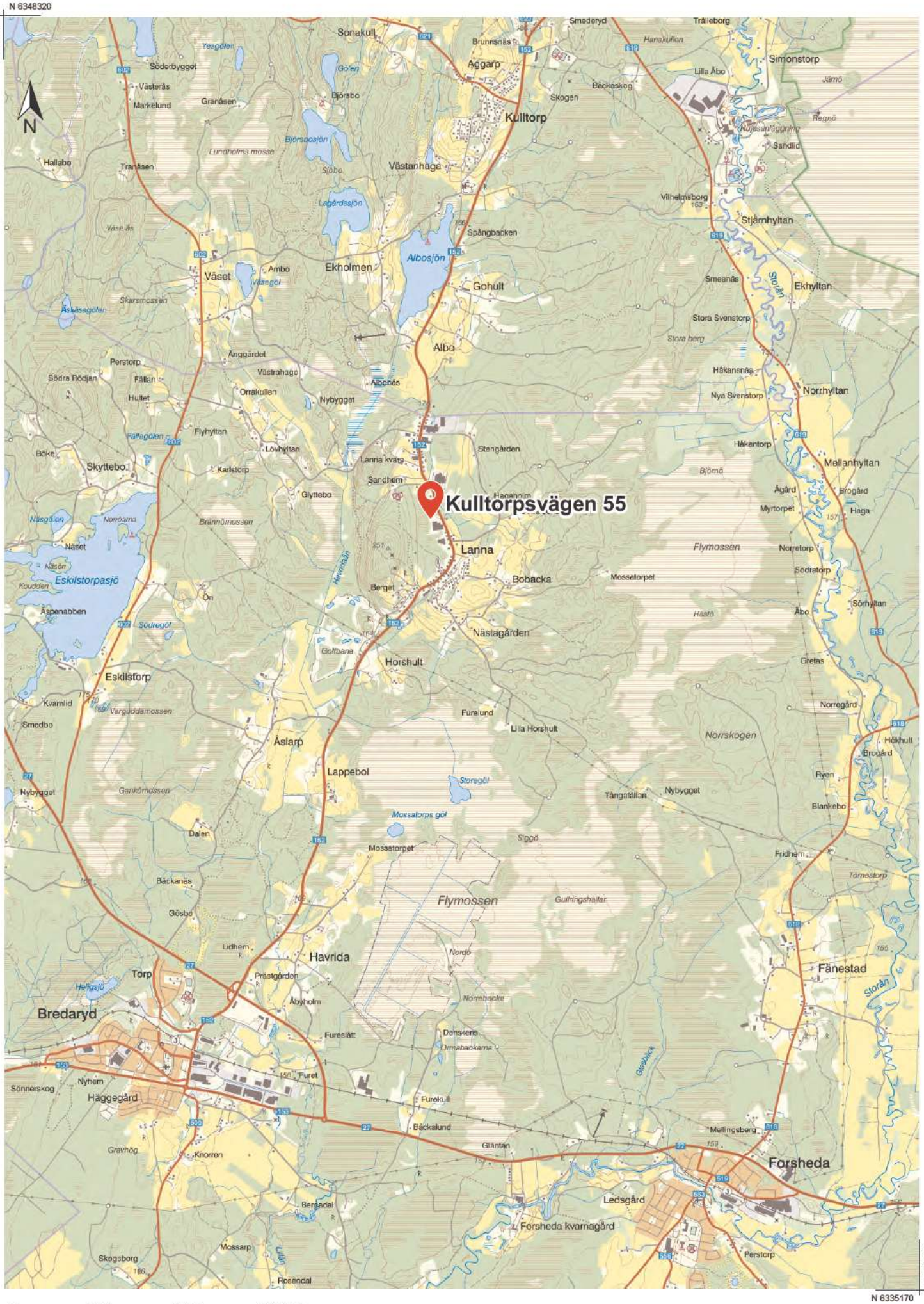
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2026-02-26

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Åke Eriksson



0 900 1800 2700 m

Skala 1:50 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

N 6335170

E 431376

LANTMÄTERIET

N 6343309

E 426324

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

E 426399

N 6343204

0 10 20 30 m

Skala 1:400. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Värnamo Landsgärdet 1:3	909a6a50-16d6-90ec-e040-ed8f66444c3f	060077957	2003-01-09
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
0683	Kulltorp Socken: bredaryd	105150	2025-11-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-10

Adress

Adress

Kulltorpsvägen 55
333 74 Bredaryd

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2021-09-02	D-2021-00381201:1

Berört fång
D-2021-00381201:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2021-08-06
Köpeskilling: 1 200 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Övriga fång: d-2021-00381201:2, andel 1/2, d-2021-00381201:1, andel 1/2

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2021-09-02	D-2021-00381201:2

Berört fång
Köp (inklusive transportköp):
2021-08-06
Köpeskilling: 1 200 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Övriga fång: d-2021-00381201:2, andel 1/2, d-2021-00381201:1, andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-04, 1 088 545 sek. beslutsnr 12255424710	2025-11-05	D-2025-00403766:1

Anmärkningar

Avser inteckning 00/3986

Avser inteckning 13/14209

Avser inteckning D-2021-00381201:3

Utmätning 2025-11-04, 1 088 545 sek. beslutsnr 12255424991	2025-11-05	D-2025-00403767:1

Anmärkningar

Avser inteckning 00/3986

Avser inteckning 13/14209

Avser inteckning D-2021-00381201:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 1 020 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	395 000 SEK	2000-06-13	00/3986
3	72 500 SEK	2013-07-02	13/14209
4	553 000 SEK	2021-09-02	D-2021-00381201:3

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1991-01-30	91/1109

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Värnamo Lanna GA:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	06-IM2-91/1109.1

Beskrivning

Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Värnamo Lanna 1:70

Last
Värnamo Landsgärdet 1:3

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	411457-7	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	685 000 SEK	376 000 SEK	309 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1935-11-23	06-KUL-105
Anläggningsåtgärd	2003-01-09	0683-1308

Ursprung

Värnamo Landsgärdet 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6343247.9	426364.4

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 748 m^2	3 748 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Bredaryd Landsgärdet 1:3	1993-12-01	0683-566

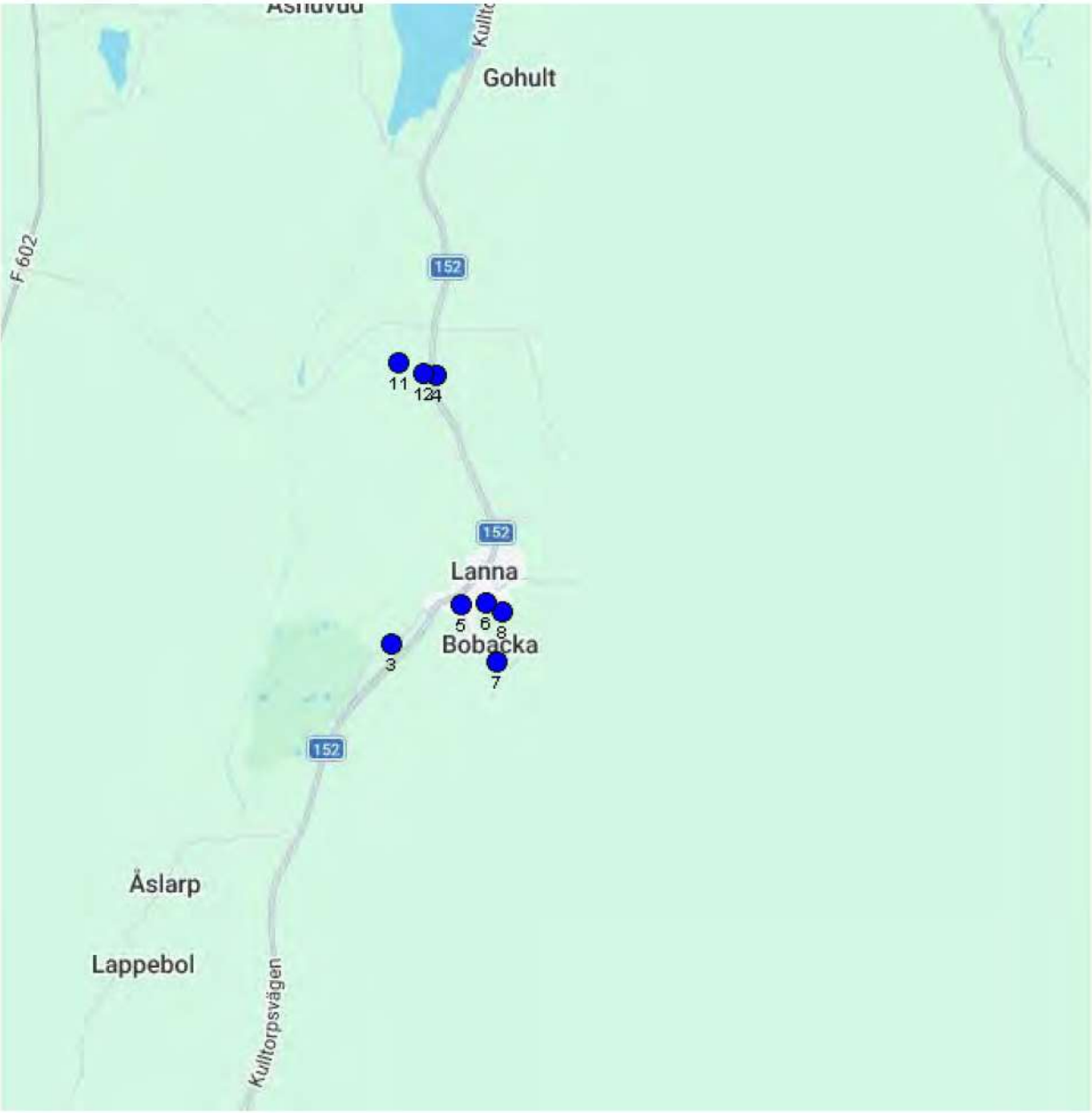
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Kulltorp Landsgärdet 1:3	1952-01-01	06-KUL-283

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Småhusfastigheter

Datum: 2026-02-26



Småhus:

- Typkod 220, 221
- Typkod 200, 201
- Typkod 210 - 213
- Typkod 222 - 299

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
3	Värnamo		LANNA 1:65	220	2413	196	207	1960	1960	30	04	2025	2022-06-17	0	1.40
8	Värnamo	0	LANNA 5:50	220	4792	105	118	1958	1958	30	04	1600	2023-03-22	15238	1.61
2	Värnamo		HAVRIDA 2:12	220	2236	96	105	1909	1929	38	04	1500	2022-08-12	15625	1.75
7	Värnamo	0	LANNA 2:34	220	2138	113	133	1975	1975	34	04	1500	2024-07-01	13274	1.13
11	Värnamo	0683013	LANNA 5:16	220	2032	113	115	1927	1929	29	04	1380	2025-01-24	12212	1.63
4	Värnamo	0	LANNA 1:31	220	2402	155	172	1955	1970	30	04	1255	2023-07-03	8097	0.91
12	Värnamo	0683013	LANNA 5:26	220	2864	177	197	1937	1937	29	04	1200	2025-10-15	6780	1.01
5	Värnamo	0	LANNA 1:85	220	987	104	123	1978	1978	36	04	1175	2023-11-17	11298	0.90
6	Värnamo	0	LANNA 1:94	220	1231	123	139	1969	1969	27	04	775	2023-01-24	6301	0.76