

Röby Gård om 253 ha med corps-de-logi från 1832

LINKÖPING RÖBY 5:1



LUDVIG  CO



Röby Gård om 253 ha med corps-de-logi från 1832

Välkommen till Röby Gård utanför Linköping. Med sina 253 ha och ett historiskt Corps-de-logi finns här fantastiska möjligheter. Här kan du känna historiens vingslag och bli en del av gårdens anrika historia. Corps-de-logiet rustades under ledning av den östgötske byggmästaren Abraham Bengtsson omkring 1832 men gården har anor redan från 1600-talet. Fastighetens areal utgörs av bördig skogsmark, produktiv åkermark och vackra hagmarker. Välkommen att kontakta oss så berättar vi mer om Röby Gård!



Stefan Wärdig
Ansvarig Fastighetsmäklare
Skogsmästare
076-696 40 03
stefan.wardig@ludvigfast.se



Philip Stråkander
Fastighetsmäklare
Extra kontaktperson
070-2035682
philip.strakander@ludvigfast.se



Linköping
Ågatan 21
013-37 70 00
LUDVIG & CO



Antal bostadsbyggnader:	3 st
-------------------------	------

Boarea:	650 m ²
---------	--------------------

Biarea:	27 m ²
---------	-------------------

Fastighetsbeteckning:	LINKÖPING RÖBY 5:1
------------------------------	--------------------

Adress:	Röby Gård, 58598 Linköping
---------	----------------------------

Total areal: 253,4 ha

**Produktiv skogsmark:
131,6 ha**

Inägomark: 107,4 ha

**Pris: 45 000 000 SEK
eller högstbjudande.**

Beskrivning

Fastighetsuppgifter

Allmänt om Röby Gård

Välkommen till Röby Herrgård – en historisk pärla där tidlös 1800-talselegans möter det moderna livets bekvämligheter, bara ett stenkast från Linköpings pulserande centrum. Denna unika herrgårdsmiljö i anrika Slaka erbjuder en sällsynt chans att förvärva en fastighet med djupa historiska rötter och en oslagbar karaktär. Huvudbyggnaden, vackert utformad 1832 av den kände östgötske byggmästaren Abraham Bengtsson Nyström, stoltserar med en klassisk arkitektur som imponerar vid första ögonkastet. Här möts du av ståtliga proportioner, generösa takhöjder och vackra ljusinsläpp som skapar en majestätisk men samtidigt hemtrevlig atmosfär. De välbevarade detaljerna påminner om svunnen tid, medan de rymliga salongerna bjuder in till såväl storslagna representationer som mysiga familjekvällar. Röby herrgård är omgiven av en lummig och rofylld parkmiljö som erbjuder en privat oas för avkoppling, trädgårdsfester och

rekreation. Fastigheten rymmer dessutom unika sidobyggnader som öppnar upp för oändliga möjligheter – perfekt för generationsboende, uthyrning, egen företagsverksamhet eller som exklusivt hästgårdskoncept. Det geografiska läget kombinerar det bästa av två världar. Du bor inbäddad i ett rofyllt östgötskt kulturlandskap med öppna fält, samtidigt som Linköpings innerstad, universitet, Science Park och utmärkta kommunikationer bara är några minuter bort. Det här är inte bara ett boende – det är en livsstil och en chans att äga en levande del av regionens historia. Röby herrgård är den perfekta representationsytan för dig som söker ett unikt drömhjem med karaktär, rymd och obegränsad potential. Välkommen hem till en tillvaro där historiens vingslag sätter guldkant på varje dag.

Arealuppgifter

Enligt Lantmäteriets karttjänst, Se Sverige uppgår fastighetens areal till 253,4 ha. Skogsbruksplanen anger en areal om 253,8 ha och taxeringsuppgifterna 248,4 ha. En spekulant måste själv bilda sig en uppfattning om arealens riktighet.





Skogsuppgifter

I enlighet med den nyupprättade skogsbruksplanen uppgår den produktiva skogsmarksarealen till 131,6 ha och med ett totala virkesförråd om 17 414 m³sk, vilket ger ett genomsnittligt virkesförråd om 132 m³sk/ha. Trädslagsfördelningen utgörs av 39% gran, 18% tall, 33% löv och 10 % ädellöv. Medelboniteten uppgår till hela 8,7 m³sk/ha/år. Volymen i huggningsklassen G1/G2 uppgår till ca 6383 m³sk, S1 2176 m³sk, S2 2936 m³sk och S3 till 3940 m³sk. Skogsbilvägnätet på fastigheten är väl fördelat och drivningsförhållandena är överlag bra med normala till korta drivningsavstånd. Alla uppgifter är hämtade från skogsbruksplanen som upprättats av Dennis Edström i mars 2026.

Inägomark

Skogsbruksplanen anger en total areal avseende inägomark om 107,4 ha. I enlighet med taxeringsuppgifterna uppgår åkermarkerna på fastigheten till 86 ha och betesmarken till 23 ha vilket summerar 109 ha. För mer information kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Jakt

Fastigheten erbjuder fina jaktmöjligheter och vanligt förekommande viltslag i området är älg, dovvilt, vildsvin, rådjur, hare, räv och övrigt småvilt. Enstaka kronvilt kan förekomma från tid till annan. Fastigheten ingår i Linköping Södra

Älgskötselområde. Jakten är tillgänglig för en köpare från tillträdesdagen.

Andelar i Valkebo häradsallmänning

Linköping Röby 5:1 innehar 4 mantal i vardera Valkebo häradsallmänning S:1, S:2, S:3, totalt alltså 12 mantal. Utdelning från Valkebo häradsallmänning har i genomsnitt varit 17 300 kr/mantal de senaste 5 åren.

Fritidsbostad Källhagen

Fritidsbostad som tidigare varit upplåtet men är nu friställt. Årlig hyresintäkt har tidigare varit ca 10 000 kr.

Fritidsbostad Skogstorp

Fritidsbostad som är upplåtet genom ett tillsvidare avtal med 6 månaders uppsägningstid från jordägarens sida och 3 månader från hyresgästens sida. Årlig hyresintäkt om ca 6 000 kr.

Mangårdsbyggnad

Bostaden är av pampig karaktär med många tidstypiska detaljer och en genomgående varm känsla. Byggnaden är uppförd på stensatt putsad grund av krypprunds konstruktion. Stomme av trä samt reveterad fasad. Falsat plåttak samt kopplade 2-glasfönster. Fiber finns indraget. Uppvärmning sker via äldre oljepanna från ca 1967. Vatten tas från egen brunn (borrad omkring år 2000) och avlopp är enskilt med



trekammarbrunn som betjänar samtliga byggnader.

Entréplan

Redan i den rymliga och välkomnande entrén möts man av ett klinkergolv i Kolmårdsmarmor samt dubbeldörrar med vackra spegeldetaljer som skapar ett representativt första intryck. Bröstpanel på väggar samt synliga balkar i taket. 2 inbyggda garderober för bra förvaring. I anslutning finns även ett väl tilltaget kapprum även det med bröstpanel i trä samt ett praktiskt gäst-wc. Vidare kommer man in i serveringsrummet försett med stavparkett av ek med fris mot väggen. Köket i anslutning är av äldre standrad med detaljer från 40-tal samt plastmatta på golvet. Här finns en groventré, ett större skafferi samt nedgång till källare. Groventrén har genomgång till Östra Flygeln. Här finns även 2 st Pigkammare med plastmatta i båda rummen.

På entréplanet finner man generösa sällskapsytor med 3 rum i fil, bland annat matsalen med vackert stavparkett av ek i schackmönster och fris mot vägg. Intill ligger mellanrummet med samma typ av trägolv, vilket binder samman rummen på ett enhetligt sätt. Här finns även en kakelugn som förhöjer både trivsel och känsla, obesiktad. Pianorummet har trägolv av betsade plankor av gran, och erbjuder utgång till trädgård

samt uteplats belagd med kalksten. Även här återkommer de klassiska materialen och den gedigna känslan. Biblioteket har stavparkett av ek med fris mot vägg. Intill ligger det lite större Köket som är av äldre standard med plastmatta på golv. I anslutning finns ett gästrum, även det med plastmatta.

Övre plan

Via gedigen trappa av ek kommer man upp till en hall med fiskbensparkett av ek med fris mot vägg. Här finns även dekorativa trätiljor i taket med klassiska smidda spikar. Här finns trapp upp till den rymliga vinden och där finns ytterligare en trapp upp till takets flaggstångslucka. Här finns gott om förvaringsutrymmen. Taket är omlagt 1988.

Vidare från hallen finns Lillans rum med plastmatta på golv samt 2 mindre garderober och pig-gång ner till köket. Badrum av äldre standard med badkar, stengolv samt klinker. Här finns även en mindre separat toalett av äldre standard. Ytterligare ett sovrum med kakelugn och ekparkett på golvet, utrustat med 2 mindre klädkammare. Även här på övervåningen finns karaktärsfullt 3 rum i fil med dekorativa trätiljor i taket med klassiska smidda spikar i ett av dem; Blårummet med plankgolv av furu och kakelugn av äldre standard, Lars rum även det med kakelugn av äldre standard samt målat plankgolv



och 2 mindre garderober samt Gästrummet som har plastmatta på golvet.

Sammanfattningsvis är detta en byggnad med stor potential, bevarade originaldetaljer och gott om utrymme – perfekt för den som vill kombinera klassisk charm med möjligheten att sätta sin egen prägel. Byggnaden är i behov av underhåll.

Västra Flygeln

Byggnad uppförd på putsad stensockel, stomme av trä samt reveterad fasad. 1-kupigt lertegel på taket samt kopplade 2-glasfönster. Via fin stentrapp av kalksten tar man sig in i entrén.

Entréplan

Här välkomnas man med en generös entré där ett vackert marmorgolv i Kolmårdsmarmor sätter en gedigen och tidstypisk prägel. Pardörrar av fin ek. Vidare in i bostaden finns ett Kontor med parkettgolv, där synliga trätiljor i tak skapar ett levande uttryck. Via pardörrar öppnar Matsalen upp sig med ekparkett på golvet som bidrar till en varm och representativ känsla. Salen erbjuder ytterligare sällskapsyta med parkettgolv och pardörrar som leder ut mot uteplats. Här finns en öppen spis som enligt säljaren är besiktigad och godkänd, vilket ger både trivsel och funktion. I hallen finns en enkel WC av äldre standard.

Köket är av äldre standard med plastmatta och

har en charmig köksinredning från omkring 1968. Intill ligger en groventré med klinkergolv i Kolmårdsmarmor. I anslutning finns även ett badrum med dusch och tvättmöjligheter i form av tvättmaskin och torkmaskin. Badrummet har plastmatta på både golv och väggar och är av äldre standard.

Övre plan

Via trapp av furu tar man sig till övre plan där man möts av en rymlig hall med breda plankgolv som ger ett lantligt och genuint intryck. Pardörrar ut till en väl tilltagen balkong. 4 mindre sovrum alla med plastmatta på golv återfinns här, samt ett badrum av äldre standard med badkar samt klinker och kakel. Ett större sovrum med golv belagt av masonit.

Här finns möjlighet att återskapa eller vidareutveckla husets ursprungliga karismatiska stil. Visst underhållsbehov finns i byggnaden.

Östra Flygeln

Byggnad, likt Västra Flygeln, uppförd på putsad stensockel, stomme av trä samt reveterad fasad. 1-kupigt lertegel på taket samt kopplade 2-glasfönster. Via fin stentrapp av kalksten tar man sig in i entrén.

Entréplan



Väl inne möts man av en hall med trägolv samt förråd. Här finns även äldre spegeldörrar och gott om förvaring.

Vidare in öppnar bostaden upp sig mot generösa sällskapsytor. Matsalen har trägolv samt en rörspis samt klädkammare. Köket som är av äldre standard har groventré i anslutning samt skafferier. Vidare tar man sig in i Matrumemt med trägolv samt kakelugn som ej är besiktad. Nästa rum i fil är ett vardagsrum med rörspis samt trägolv. Vidare återfinns det lite större köket (bostaden har varit uppdelad i 2 lägenheter) och här ligger trägolv samt groventré.

Övre plan

Trapp upp i trä leder upp till stor hall. Här uppe återfinns 2 st sovrum med trägolv samt 4 kattvindar i hallen.

Byggnaden är i stort behov av underhåll.

Brygghuset

Byggnad uppförd på stensockel med stomme av trä och fasad av stående träpanel. Plåttak samt kopplade 1-glasfönster. I huvudsak gjutet golv. Hydropress till vatten återfinns här. Utanför finns den borrhade brunnen med ett djup om ca 56 meter.

Vedbod/Dass

Byggnad med stående träpanel och 1-kupigt

lertegeltak. Används som förvaring.

Magasinsboden

Byggnad uppförd på stensockel med stomme av trä samt stående träpanel. Plåttak. Byggnaden har ström men saknar vatten.

Garage

Byggnad uppför på gjuten platta med trästomme samt stående träpanel. Portar av trä samt plåttak. Byggnaden har ström men saknar vatten.

Gamla Mejeriet

Byggnad uppförd på stensockel med stomme av tegel samt plåttak. Byggnaden är av äldre standard.

Kuskbostaden

Byggnad med äldre standard där den tekniska livslängden sedan en tid är uppnådd.

Bakom Kuskbostaden återfinns även ett liten byggnad som tjänat som förvaring.

Svinhuset

Byggnad uppförd på stensockel samt med delvis murad stomme och delvis med trä. Gjutet golv. Plåttak. Byggnaden är i behov av underhåll. Byggnaden har ström.

Smedjan



Byggnad uppförd på stensockel med trästomme klädd med stående träpanel. 1-kupigt lertegel på taket.

Björklunda Huset

Byggnad uppförd på gjuten sockel. Trästomme med stående träpanel samt 2-kupigt lertegeltak. Värmepump luft/luft från 2019. Byggnaden har delvis källare. Grävd brunn. Köksavlopp till stenkista.

Entréplan

Hall med trapp ner till källare. Badrum med dusch och mulltoa. Rum med trägolv. Kök av äldre standard med plastmatta och skafferier. Ytterligare ett rum med trägolv.

Björklunda Uthus

Byggnad med gjuten sockel, delvis gjutet golv. Trästomme med stående träpanel samt 2-kupigt lertegeltak. Byggnaden har 3 förrådsutrymmen samt dass på baksidan.

Kolboden

Byggnad uppförd på stensockel med stomme av liggande timmer samt 1-kupigt lertegeltak. Har fungerat som kolförvaring. Ström finns framdragen.

Ladugården

Byggnad med delvis gjutet golv och trästomme.

Plåttak.

Spannmålsgröpp och äldre tork. Logdel med delvis gjutet golv. Historiskt fungerat som spannmålsfickor.

Djurdal

Stensockel med stomme av trä samt delvis gjutet golv. Oxdjursdelen.

Hönseri

Mjölkdjurstall med gjuten platta. Tidigare fungerat som hönseri.

Gamla Häststallet

Tidigare fungerat som fårstall. I huvudsak stensatt golv, liten del gjutet.

Logdel

På senare tid fungerat som fårstall.

Källhagen Huset

Byggnad uppförd på stenstomme med liggande timmer. 2-kupigt lertegeltak.

Entréplan

Hall med trägolv. Kök av enklare standard med trägolv samt skafferier. Rum med trägolv och kakelugn. Pumphus på utsidan.

Källhagen Vedbod/Dass

Byggnad uppförd på stensockel. Stomme av



stående timmer samt plåttak. Används som förvaringsutrymme.

Källhagen Ladugård

Byggnad uppförd på stensockel med gjutet golv i huvudsak. Stomme av trä med stående träpanel. Eternittak.

Skogstorp Huset

Byggnad uppförd på stensockel med liggande timmer samt stående träpanel på kortsida. 2-kupigt lertegeltak samt 2-kopplade fönster. Riktig torpkänsla, vatten saknas.

Entréplan

Hall, rum samt kök av äldre standard med äldre bakugn av okänd funktion.

På tomten finns en tillhörande förrådsbyggnad/dass.

Fastighetsgränser

Fastighetsgränserna kan var otydliga och någon särskild uppmärkning kommer inte att ske utan det är upp till en köpare att själv förvissa sig om fastighetens gränser i terrängen. Använd gärna vår funktion gårdskartan där du kan se din egen position i terrängen i förhållande till gränser etc.

Gårdskartan

Ludvig & Co har en funktion som kallas

Gårdskartan till de flesta av våra objekt, det här objektet har en sådan. Med hjälp av Gårdskartan kan du orientera dig på fastigheten med hjälp av din smartphone. Du kan se var du befinner dig i förhållande till fastighetsgränserna och du kan se vilken avdelning i skogsbruksplanen du befinner dig i, vilken volym, trädslagsfördelning och bonitet respektive avdelning har samt vilken åtgärd planläggaren föreslagit. Du kan även byta bakgrundsbilds mellan HKL-kartan och ortofoto bakgrund. Den här funktionen måste du prova, hör av dig till mäklaren om du vill veta mer.

Naturvärden

Det finns objekt med naturvärden på fastigheten. En spekulant måste själv bilda sig en uppfattning om omfattningen av naturvärdena på fastigheten. Det kan göras genom fältkontroll samt att ta del av information på skogsstyrelsen hemsida och karttjänst skogens pärlor. Se mer information på <https://kartor.skogsstyrelsen.se/kartor/>.

Forn- och kulturlämning

Det förekommer forn- och kulturvärden på fastigheten och det är upp till en spekulant att själv undersöka eventuella forn- och kulturlämningar på fastigheten och bilda sig en uppfattning om omfattningen. För mer information hänvisas till Riksantikvarieämbetets kartfunktion fornsök, se länk för mer info.



<https://app.raa.se/open/fornsok/>.

Besiktnings och undersökningsplikt

Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Besiktning av fastigheten kan ske under hela anbudstiden, alternativt vid särskilt tillfälle efter överenskommelse med undertecknad. Den som slutligen köper fastigheten är medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där det betonas att de i fastighetsbeskrivningen lämnade uppgifterna är ungefärliga. Informationen i fastighetsbeskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt offentligt material. För felaktigheter i detta material ansvaras ej, de kan inte heller läggas till grund för talan i domstol. För händelse som inte kunnat förutses eller påverkas och som ändrar givna förutsättningar ansvaras ej. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Försäljningsförutsättningar

Fastigheten säljs genom anbud med efterföljande

budgivning.

Ditt bud skickar du via mail till mäklaren till stefan.wardig@ludvigfast.se, använd med fördel budblanketten som du finner i prospektet. Efter att inkomna bud summerats och redovisats till säljaren kan säljaren välja att fritt anta ett av buden eller låta mäklaren genomföra en budgivning mellan de spekulanter som lämnat bud. När budgivningen avslutats skall en köpare vara beredd att skriva kontrakt inom de närmaste dagarna. Det är därför viktigt att köparen gjort klart med sin finansiering innan hen går in i en budgivning. Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en dokumentation över budgivare med namn, kontaktuppgifter och belopp som bjudits. Senast vid tillträdet skall dokumentationen överlämnas till köpare och säljare. Vill man vara anonym finns möjlighet att använda sig av ombud. Säljaren förbehåller sig rätten att själv välja köpare oavsett vilket bud denne lagt, vidare förbehåller sig säljaren rätten att när som helst från och med publicering eller under pågående budgivning avbryta någon dera för att anta ett lämnat bud.

10 dagar efter kontraktskrivning erläggs en handpenning om 10% av köpeskillingen och vid tillträdet erläggs slutlikvid.

Har du frågor om processen är du välkommen att kontakta mäklaren.



Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt.

Sista buddag är 2026-09-20

Visning

Fastigheten kan beses på egen hand eller genom konsult och någon särskild visning av markerna kommer inte att hållas. Hänsyn skall tas till boende i området samt eventuell pågående jord, skogsbruk, jakt eller liknande aktiviteter. Var särskilt noga med att parkera din bil så att andra bilar, traktorer/lantbruksmaskiner eller andra liknande transporter kan passera obehindrat. Kontakta mäklaren vid frågor.

Visning av bostadshus och byggnader:

3 september kl: 16.00-17.00

6 september kl: 16.00-17.00

Anmälan krävs för visning.

Tillträde

Tillträde enligt överenskommelse.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 28 022 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 7 893 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 35 915 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 660 000 kr

Småhusbyggnad: 7 233 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd



Inteckningar

Inteckningsdatum: 1974-05-29

Belopp: 300 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1974-05-29

Belopp: 100 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Inteckningsdatum: 1974-05-29

Belopp: 46 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2000-02-07

Belopp: 4 154 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2000-02-07

Belopp: 1 000 000

Skriftligt pantbrev: Ja

Summa inteckningar: 5 600 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning, Fornlämning.

Rättigheter, last

Ledningsrätt: LEDNINGSRÄTT AVSEENDE RÄTT ATT BIBEHÅLLA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA DELS 10 KV LUFTLEDNINGAR MED TILLHÖRANDE TRANSFORMATORSTATIONER,DELS UNDERJORDISKA 10 KV STARKSTRÖMSKABLAR OCH STYRKABLAR MED TILLHÖRANDE UTRUSTNING,DELS TRANSFORMATORSTATIONERNA 2303,2306,S533,S534,S535,S520 OCH TS103 UPPFÖRDA SOM BYGGNADER. LEDNINGSRÄTTSOMRÅDETS BREDD ÄR FÖR LUFTLEDNINGARNA 10 METER OCH FÖR KABLARNA 4 METER. FÖR TRANSFORMATORSTATIONER UPPFÖRDA SOM BYGGNADER ÄR LED NINGSOMRÅDET OMRÅDET FÖR BYGGNADEN OCH 2 METER PÅ VARJE SIDA. OMRÅDET FÖR S520 OCH TS103 ÄR ENLIGT KARTBILAGA 9. - STARKSTRÖM,



Avtalsservitut: Elledning, Elanläggning - se beskrivning, Officialservitut: VATTENTÄKT, LEDNING, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: LEDNINGSRÄTT AVSEENDE RÄTT ATT BEHÅLLA, UNDERHÅLLA OCH FÖRNYA STARKSTRÖMS- OCH STYRKABLAR MED TILLHÖRANDE TRANSFORMATORSTATIONER OCH ÖVRIGA ANORDNINGAR SOM BEHÖVS FÖR DESS ÄNDAMÅL. FÖR LEDNINGARNA UPPLÅTS ETT 2 M BRETT LEDNINGSRÄTTSOMRÅDE MED LEDNINGEN I MITTEN OCH FÖR STATIONERNA ETT OMRÅDE OM 5X5 METER. - STARKSTRÖM, Avtalsservitut: Elledning - se beskrivning.

Samfällighet

LINKÖPING VALKEBO HÄRADSALLMÄNNING S:2, LINKÖPING VALKEBO HÄRADSALLMÄNNING S:1, LINKÖPING VALKEBO HÄRADSALLMÄNNING S:3.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut Elledning, Avtalsservitut Elledning, Elanläggning.

Kostnader

Kontakta mäklaren för en kostnadskalkyl.
Fastighetsskatt/avgift: 30 222 SEK/år.

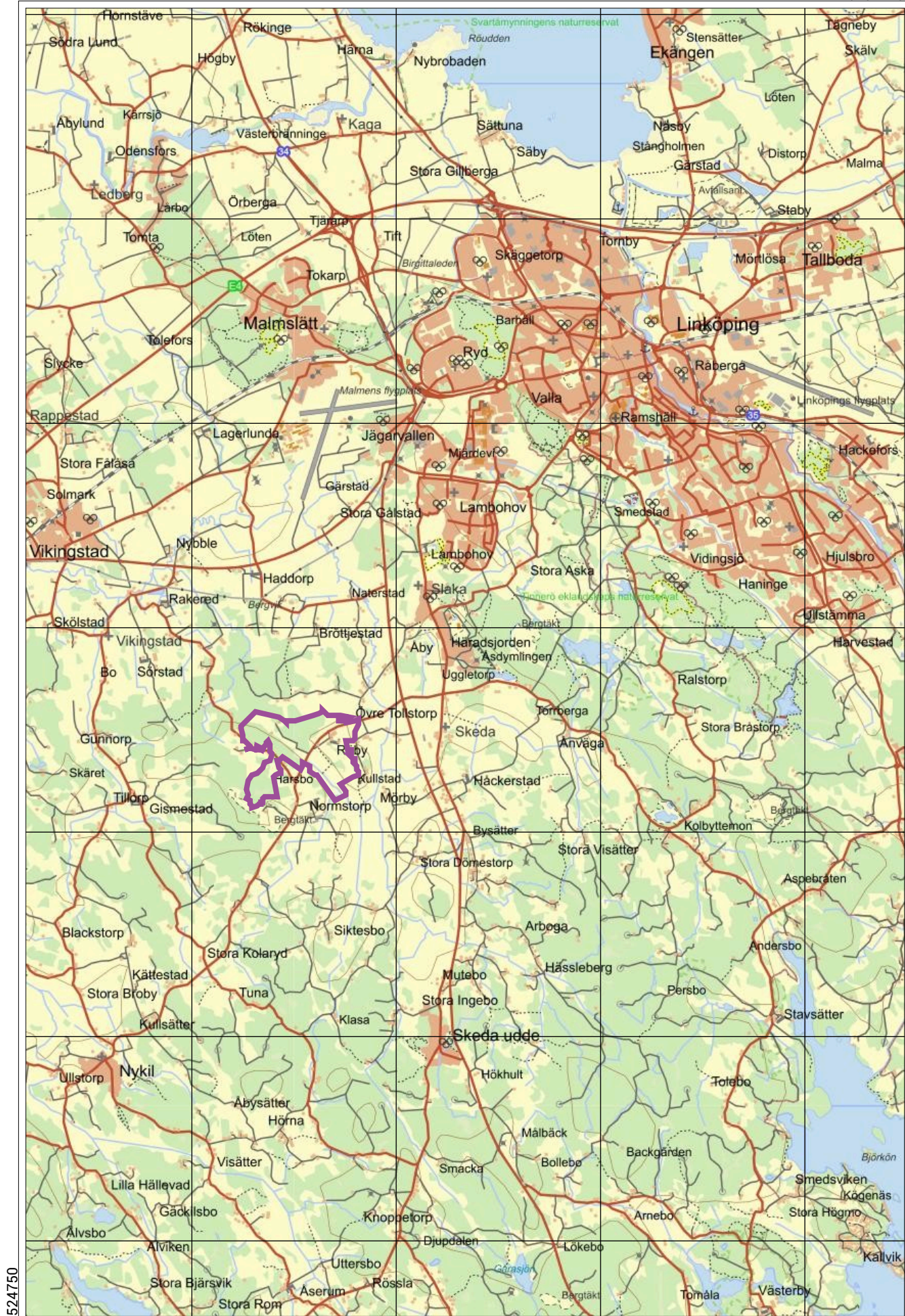
Försäljningssätt

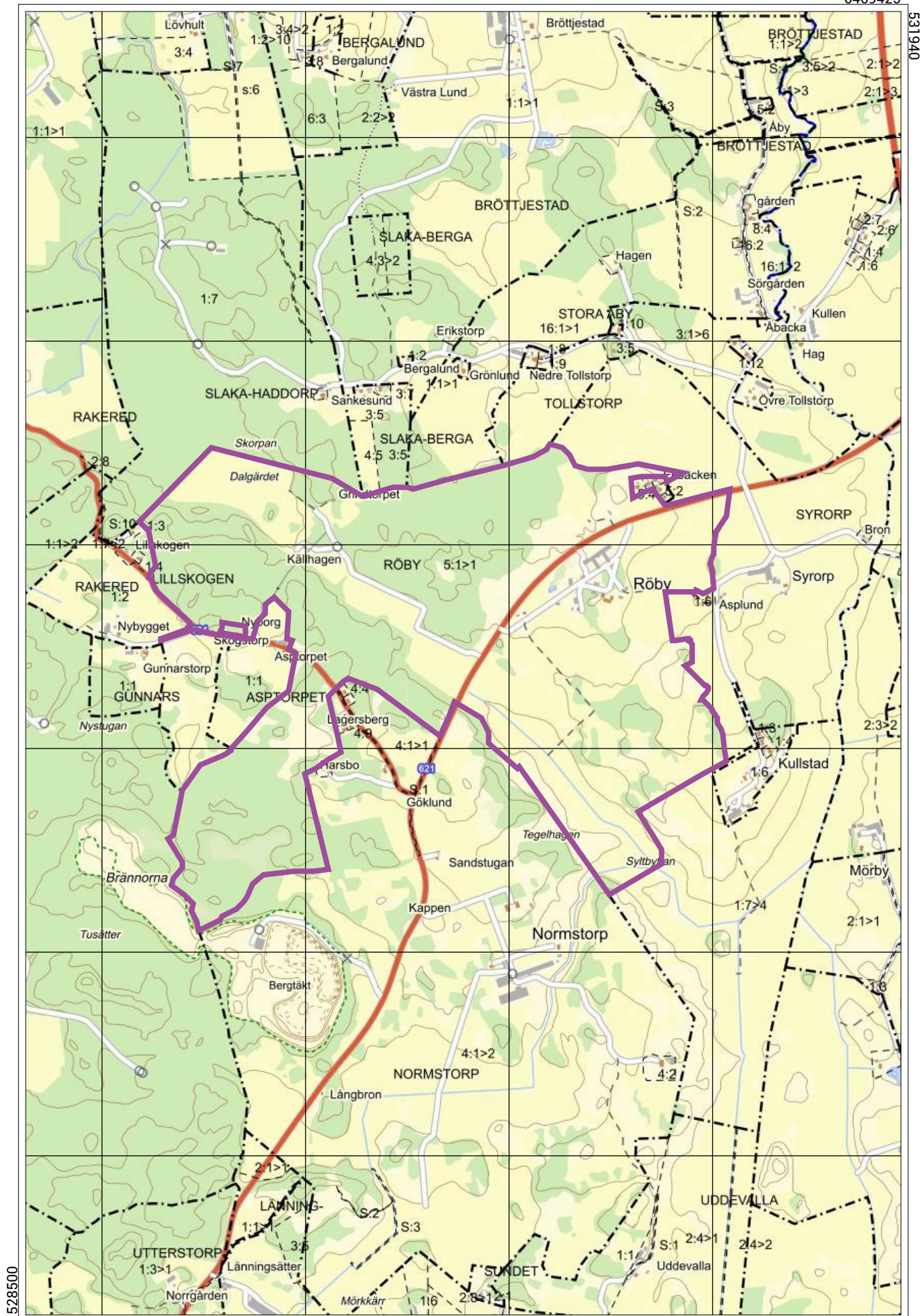
Bud oss tillhanda senast 2026-09-20.

Nuvarande ägare

Sofia Jansson, Linköping
Stefan Nilsson, Linköping
Berit Nilsson, Linköping









Skogskarta över

RÖBY 5:1

Slaka församling

Linköping kommun

Östergötlands län

Planen avser 2026 - 2035

Utskriftsdatum 2026-08-18

Åtgärd, föreslagen

Ingen åtgärd

Avverkning

Gallring

Röjning

Naturvård

Konturfärger:

Förfallen

Snarast

Inom 2-5 år

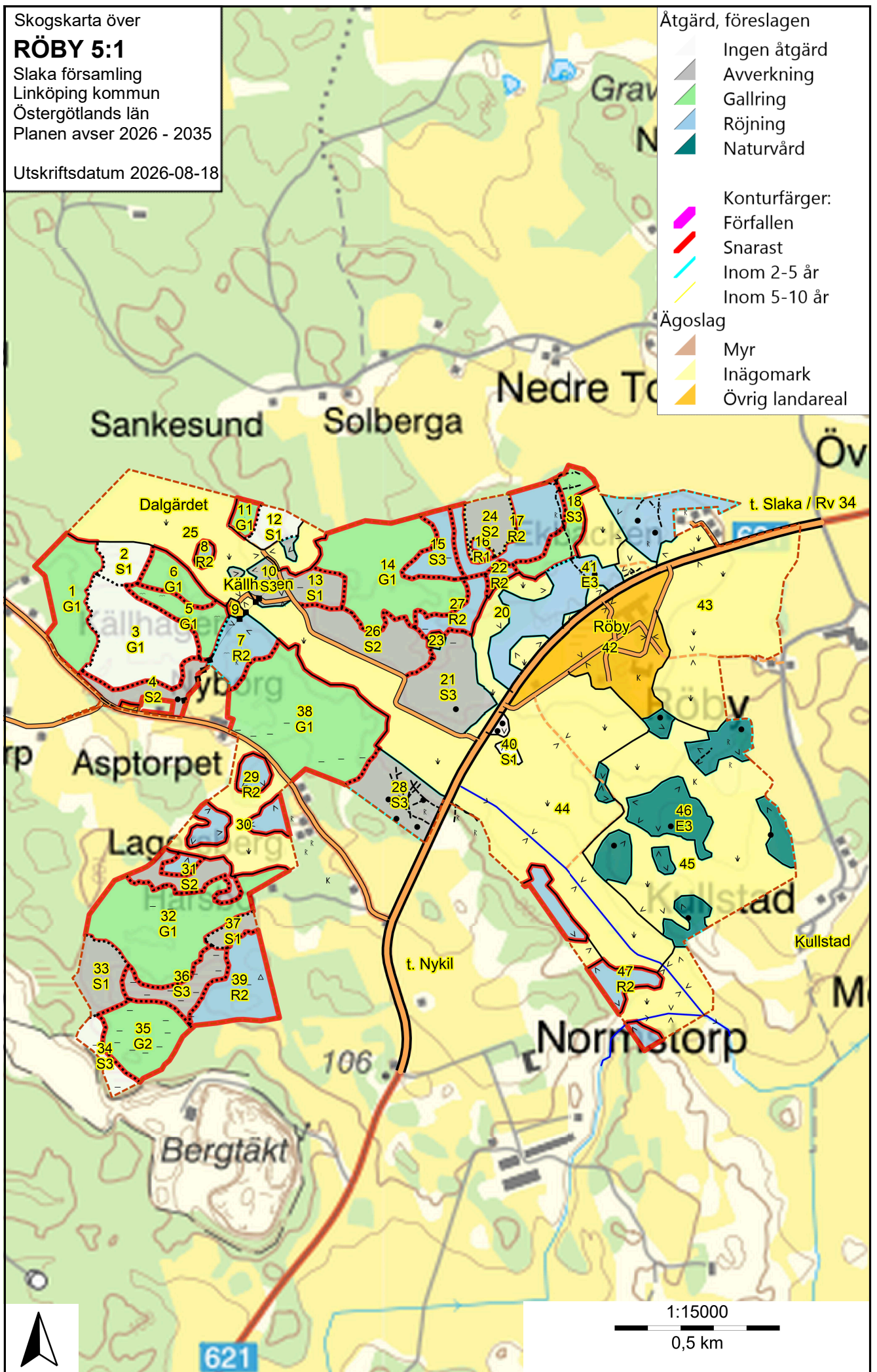
Inom 5-10 år

Ägoslag

Myr

Inägomark

Övrig landareal



Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	131,6	51,9
Impediment myr	0,2	0,1
Impediment berg	2,3	0,9
Inägomark	107,4	42,3
Linjer: väg/ledning/vatten	1,2	0,5
Övrig areal	11,1	4,4
Summa landareal	253,8	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd

	m3sk	%
Tall	3 061	18
Gran	6 876	39
Löv	5 783	33
Ädellöv	1 694	10
Contorta		

Totalt

m3sk

17 414

Medeltal

m3sk per ha

132

Naturvårdsvolym

m3sk



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet
är beräknad till

m3sk per ha

8,7

Tillväxt per år vid framskrivnings-
tidpunkten uppskattad till cirka

m3sk

794

Avverkningsförslag

Totalt under perioden

m3sk

7 463

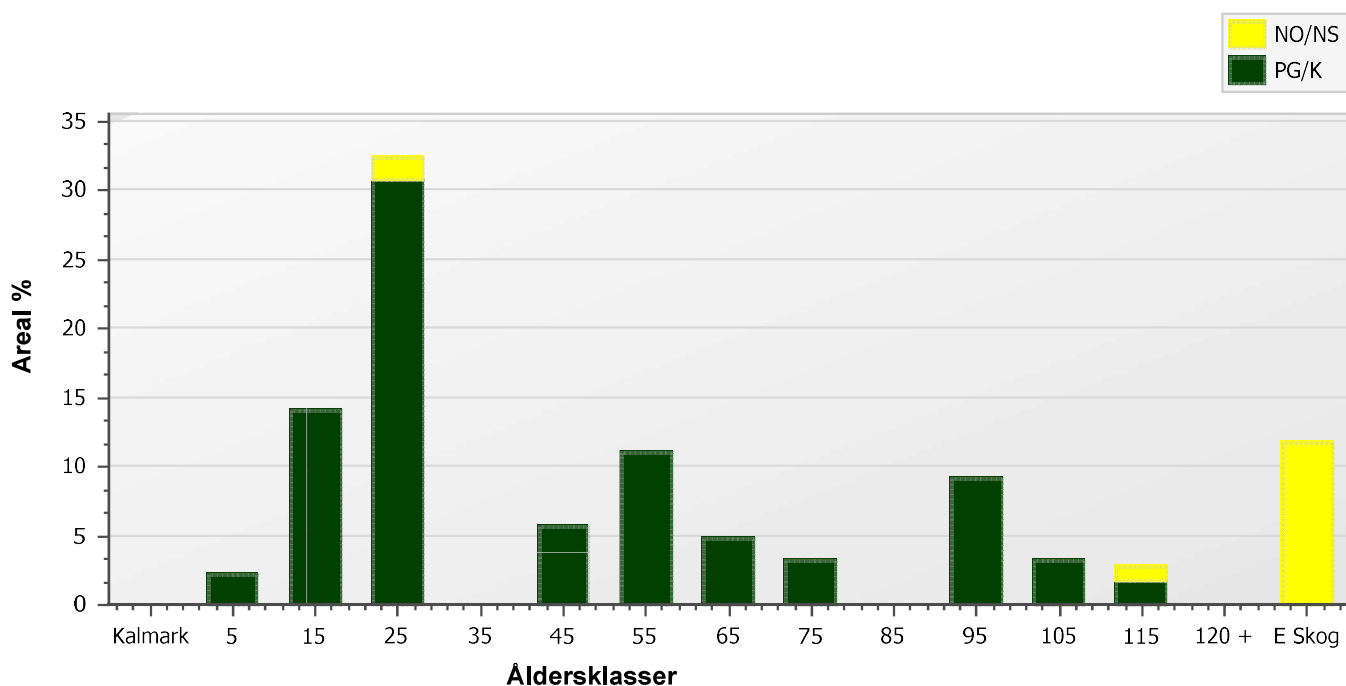
Varav gallring 2 649 m3sk

och föryngringsavverkning 4 814 m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	2,8	2	10	4	29	50	21		
10 - 19	18,5	14	550	30		18	71	11	
20 - 29	42,5	32	3 845	90	7	55	37		
30 - 39	0,0								
40 - 49	7,5	6	1 125	150		34	66		
50 - 59	14,4	11	3 274	227	35	60	4		
60 - 69	6,3	5	1 633	259	3	84	13		
70 - 79	4,3	3	935	219		15	55	30	
80 - 89	0,0								
90 - 99	12,0	9	2 585	216	10	10	63	16	
100 - 109	4,2	3	1 564	370	65	25	10		
110 - 119	3,6	3	732	202	41	15	44		
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	15,5	12	1 162	75			20	80	
Överst / Frötr	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	131,6	100	17 415	132	18	39	33	10	

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,3	<1		1	10	50	40		
R2	21,0	16	560	27	<1	18	70	11	
Gallringsskog G1	50,6	38	5 823	115	23	51	26		
G2	4,5	3	818	180		30	70		
Föryngrings- S1	9,0	7	2 176	241	4	85	11		
avverknings- S2	10,9	8	2 936	269	45	43	12		
skog S3	19,7	15	3 940	200	8	12	63	18	
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	15,5	12	1 162	75			20	80	
Överst / Frötr ÖF	[0,0]								
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	131,6		17 415	132	18	39	33	10	

Huggningsklasser

Kalmark

- K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår**
Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.
- K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda**
Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

- R1 Yngre röjningsskog**
Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.
- R2 Äldre röjningsskog**
Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

- G1 Gallringsskog**
Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.
- G2 Äldre gallringsskog**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

- S1 Slutavverkningsbar skog**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.
- S2 Slutavverkningsmogen skog**
Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.
- S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas**
Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

- E1 Restskog**
Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.
- E2 Gles skog**
Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.
- E3 Skog av hagmarkskaraktär**
Gles skog av hagmarkskaraktär.

Skogens fördelning på målklasser

Målklass	Areal		Virkesförråd		Tillväxt	
	ha	%	m3sk	%	m3sk	%
PG	92,8	70,5	12 206	70,1	6 989	88,2
K - produktion	10,6	8,1	1 835	10,5	390	4,9
K - naturvård	9,2	7,0	1 792	10,3	288	3,6
NS	17,6	13,4	1 223	7,0	238	3,0
NO	1,4	1,1	358	2,1	18	0,2
Summa	131,6	100,1	17 414	100,0	7 923	99,9

Impediment

Myr	0,2 ha
Berg	2,3 ha

Målklasser

Målklasserna ger information om skogens brukning. Klasserna har följande innebörd:

PG	Produktion med generell hänsyn Område där målsättningen är skogsproduktion med hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och sociala värden.
K *	Kombinerade mål Område där hänsyn till naturvärden, kulturmiljöer och/eller sociala värden är större än vid Produktion med generell hänsyn och där hänsynen utgör 10–85 % av arealen.
NS	Naturvård skötsel Område där målsättningen i första hand är naturvård och där naturvärdena är i behov av återkommande skötsel. NS kan även innehålla höga kulturvärden och sociala värden.
NO	Naturvård orört Område där målsättningen är naturvård och där naturvärdena gynnas bäst genom fri utveckling.

* PF enligt Skogsstyrelsen

Avverkning och tillväxt

Avverkning

Under gallring och föryngringsavverkning ingår alla lövträdsarter i begreppet löv. I redovisad avverkningsvolym ingår tillväxt från det år planen är framskriven till och t.o.m. medelåret för föreslagen åtgärds tidpunkt.

Åldersklass	Gallring				Föryngringsavverkning			
	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk
Kalmark								
- 9 år								
10 - 19	6,1	25	131	156				
20 - 29	40,4	726	431	1 157				
30 - 39								
40 - 49	6,9	85	154	239				
50 - 59					3,5	909	84	993
60 - 69					6,3	1 590	237	1 827
70 - 79	4,3	36	196	232				
80 - 89								
90 - 99	12,0	166	608	774				
100 - 109					4,2	1 445	160	1 605
110 - 119					2,2	349	39	388
120 +								
Lågprodskog(E)	8,4		91	91				
Övriga skikt								
Summa	78,1	1 038	1 611	2 649	16,2	4 293	521	4 814

Total avverkning

7 463	Högre alt:	7 462 m3sk varav gallring	2 649 m3sk och föryngringsavverkning	4 814 m3sk
	Lägre alt:	7 462 m3sk varav gallring	2 649 m3sk och föryngringsavverkning	4 814 m3sk

Tillväxt

I sammanställningen redovisas tillväxt under kvarvarande planperioden samt areal och virkesförråd vid planperiodens slut. Obs: Såväl tillväxt som areal och virkesförråd vid planperiodens slut förutsätter att föreslagna åtgärder utförs.

Åldersklass	Tillväxt			Areal och virkesförråd vid planperiodens slut		
	Barr m3sk	Löv m3sk	Totalt m3sk	ha	m3sk	m3sk/ha
Kalmark						
- 9 år				3,5		
10 - 19	24	8	32	12,7	98	8
20 - 29	216	934	1 150	2,8	42	15
30 - 39	2 554	1 545	4 099	18,5	1 544	84
40 - 49				42,5	6 787	160
50 - 59	182	319	501			
60 - 69	1 117	57	1 175	7,5	1 387	185
70 - 79	217	32	248	10,9	3 456	316
80 - 89	24	139	163			
90 - 99				4,3	865	202
100 - 109	61	199	261			
110 - 119	65	7	72	12,0	2 073	173
120 +	29	17	46			
Lågprodskog(E)		176	176	1,4	375	262
Övriga skikt				15,5	1 246	80
Summa	4 488	3 435	7 923			
				131,6	17 874	136

Bud

Följande bud lämnas av undertecknad avseende LINKÖPING RÖBY 5:1.

Jag har tagit del av upprättad fastighetsbeskrivning, försäljningsvillkor, lagen om penningtvätt och/eller utsänt informationsmaterial. De personuppgifter jag lämnar nedan kommer att behandlas enligt Ludvig & Co Fastighetsförmedlings dataskyddspolicy, för mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy. Jag lämnar mot bakgrund av detta följande bud på fastigheten.

Uppge bud i svenska kronor

Bokstäver

Siffror

Budgivare

Namn

Gatuadress, postnummer och ort

Telefon

E-postadress

Finansiering

I och med inlämnade av dessa uppgifter bekräftas att finansiering finns för att kunna genomföra köpet till ovan angivit belopp. Uppgifter om bank och kontaktperson lämnas på begäran.

Eventuella villkor eller övrig information

Underskrift

Ort, datum och underskrift

Sista datum för bud samt adress

Budet skall vara Stefan Wärdig, Ludvig & Co Fastighetsförmedling tillhanda senast söndag 20 september 2026 och insändes via e-post till stefan.wardig@ludvigfast.se

Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



LUDVIG CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.