

Kallelse och föredragningslista

Kommunfullmäktige kallas till sammanträde 2026-09-01

Tid: 18:00

Plats: Medborgarsalen

Sammanträdet är offentligt och allmänheten hälsas välkommen att närvara.

Föredragningslista

Upprop

Fråga om det finns jäv

Ärende	Dnr	Föredragande
--------	-----	--------------

1	Val av justerare och fastställande av föredragningslista		
2	Försäljning av Lekbrodern 5	KS/2026:149	
3	Motion (SD) - Tomtpriser	KS/2026:172	
4	Motion (C) - Boendeparkering	KS/2026:173	
5	Avsägelse (M) - ersättare i kommunfullmäktige samt suppleant i Stiftelsen karin E Regnstrand	KS/2025:21	
6	Fyllnadsval (M) - suppleant i Stiftelsen Karin E Regnstrand	KS/2025:21	
7	Meddelanden och handlingar för kännedom	KS/2025:21, KS/2026:24	

Kommunfullmäktige

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151 90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

Jenny Bytander (-)

Ordförande

Vid frågor om ärenden/handlingar eller vid förhinder kontakta:

Sara Wiesner

Kommunsekreterare

010- 234 73 62

sara.wiesner@vadstena.se

Kommunfullmäktige

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151 90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2026-08-24

§ 131

Försäljning av Lekbrodern 5

Vår beteckning: KS/2026:149 - 253

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen uppdras att erbjuda Vadstena Folkhögskola att köpa Lekbrodern 5 för 6,5 miljoner kronor.
2. Fastighets- och exploateringschefen får i uppdrag att genomföra försäljningen om köparen vill köpa för angivet pris. Fastighets- och exploateringschefen får under dessa förutsättningar vid försäljning förhandla om övriga kontraktsfrågor. Tillträdesdag ska sättas i samråd med kultur- och utbildningsförvaltningen. Fastighets- och exploateringschefen får för kommunens räkning underteckna köpekontrakt och köpebrev.

Reservationer

Frida Edholm (K), Bengt-O Petersson (K), Dag Källman (V), Roland Sjö Dahl (C) och Göran Lagerqvist (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för Frida Edholms (K) yrkande och lämnar följande skriftliga reservationsmotivering:

”Kommunfullmäktige beslutade den 20 juni 2018 att förvärva fastigheten Lekbrodern 3. I beslutsunderlaget angavs att fastigheten hade ett strategiskt värde eftersom kommunen genom förvärvet skulle få rådighet över Birgittaområdet som är föremål för en planprocess. Det



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2026-08-24

framgår vidare att Lekbrodern 3 tillsammans med övriga kommunägda fastigheter skulle utgöra grunden för den nya stadsdel som Birgittaområdet är tänkt att bli.

En försäljning av Lekbrodern 5 står i direkt konflikt med de intentioner som kommunfullmäktige angav vid köpet av Lekbrodern 3, då kommunen genom försäljning minskar sin rådighet över Birgittaområdet och därmed försämrar möjligheterna att långsiktigt styra och utveckla området i enlighet med tidigare beslutade mål.

Försäljningsunderlaget bör därför avslås till dess att kommunfullmäktige uttryckligen tagit ställning till om de strategiska intentionerna bakom beslutet från 2018 ska ändras.”

Sammanfattning

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 16 juni 2026 återremitterades ärendet ”Försäljning av Lekbrodern 5” av en minoritet, i enlighet med kommunallagens regler för minoritetsåterremiss. Den styrande politiska minoriteten äger rätten att avgöra när ärendet är tillräckligt berett för att åter föreläggas kommunstyrelse och fullmäktige för beslut.

Kommunstyrelsens ordförande lägger med anledning av detta fram ett beslutsunderlag till kommunstyrelse och fullmäktige vid extrainkallade sammanträden 24 augusti respektive 1 september 2026. Mot bakgrund av detta beslutsunderlag föreslår kommunstyrelsens förvaltning en försäljning av Lekbrodern 5 till Vadstena Folkhögskola.

Yrkanden

Frida Edholm (K) yrkar på följande:

1. ”Förslag om försäljning av fastigheten Lekbrodern 5 avslås.



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2026-08-24

2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att i stället erbjuda Folkhögskolan ett hyreskontrakt med lämplig löptid.”

Dag Källman (V), Bengt-O Petersson (K), Göran Lagerqvist (SD) och Roland Sjödahl (C) yrkar bifall till Frida Edholms (K) yrkande.

Kristina Carlsson (M), Peter Ström (M), Dessie Forsén (-), Peter Karlsson (M) och Marcus Bergmar (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordföranden ställer proposition på Kristina Carlssons (M) med fleras yrkande mot Frida Edholms (K) med fleras yrkande och finner att kommunstyrelsens beslutar enligt Kristina Carlssons (M) med fleras yrkande om bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Votering begärs och ska verkställas. Kommunstyrelsen godkänner följande propositionsordning; den som vill besluta enligt förvaltningens förslag till beslut säger ja. Den som vill besluta enligt Frida Edholms (K) yrkande säger nej.

Utfall: 6 ja, 5 nej, 0 avstår.

Ordföranden konstaterar därmed att kommunstyrelsen beslutar enligt Kristina Carlssons (M) med fleras yrkande om bifall till förvaltningens förslag till beslut.



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2026-08-24

Omröstningsresultat

Peter Karlsson (M)	Ja
Karolina Hoff (S)	Ja
Frida Edholm (K)	Nej
Kristina Carlsson (M)	Ja
Marcus Bergmar (M)	Ja
Peter Ström (M)	Ja
Dessie Forsén (-)	Ja
Bengt-O Petersson (K)	Nej
Dag Källman (V)	Nej
Roland Sjödahl (C)	Nej
Göran Lagerqvist (SD)	Nej

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen, daterad 2026-08-17

Beslutsunderlag från kommunstyrelsens ordförande

Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2026-06-16 § 77

Intresseanmälan angående Lekbrodern 5

Karta Lekbrodern 5

Värdeutlåtande Lekbrodern 5

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2026-06-08 § 119

Protokollsutdrag samhällsbyggnadsnämnden 2026-05-19 § 45

Beslutet med handlingar expedieras till

-

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151 90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2026-08-24

Beslutet expedieras till

Vadstena Folkhögskola (kommunfullmäktiges beslut)

Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Försäljning av Lekbrodern 5

Vår beteckning: KS/2026:149 – 253 Fastighetsförsäljning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen uppdras att erbjuda Vadstena Folkhögskola att köpa Lekbrodern 5 för 6,5 miljoner kronor.
2. Fastighets- och exploateringschefen får i uppdrag att genomföra försäljningen om köparen vill köpa för angivet pris. Fastighets- och exploateringschefen får under dessa förutsättningar vid försäljning förhandla om övriga kontraktsfrågor. Tillträdesdag ska sättas i samråd med kultur- och utbildningsförvaltningen. Fastighets- och exploateringschefen får för kommunens räkning underteckna köpekontrakt och köpebrev.

Sammanfattning

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 16 juni 2026 återremitterades ärendet "Försäljning av Lekbrodern 5" av en minoritet, i enlighet med kommunallagens regler för minoritetsåterremiss. Den styrande politiska minoriteten äger rätten att avgöra när ärendet är tillräckligt berett för att åter föreläggas kommunstyrelse och fullmäktige för beslut.

Kommunstyrelsens ordförande lägger med anledning av detta fram ett beslutsunderlag till kommunstyrelse och fullmäktige vid extrainkallade sammanträden 24 augusti respektive 1 september 2026. Mot bakgrund av detta beslutsunderlag föreslår kommunstyrelsens förvaltning en försäljning av Lekbrodern 5 till Vadstena Folkhögskola.

Finansiering

Ärendet avser försäljning och kräver därmed inte finansiering.

Samråd

Samråd har inte skett i ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen, daterad 2026-08-17

Beslutsunderlag från kommunstyrelsens ordförande

Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2026-06-16 § 77

Intresseanmälan angående Lekbrodern 5

Karta Lekbrodern 5

Värdeutlåtande Lekbrodern 5

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2026-06-08 § 119

Protokollsutdrag samhällsbyggnadsnämnden 2026-05-19 § 45

Beslutet med handlingar expedieras till

-

Beslutet expedieras till

Vadstena Folkhögskola (kommunfullmäktiges beslut)

Kommunstyrelsens förvaltning

Madeleine Andersson

Kommundirektör

Martin Berry

Biträdande kommundirektör



VADSTENA
KOMMUN

Svar på minoritetsåterremiss i ärendet försäljning av Lekbrodern 5

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 16 juni 2026 återremitterades ärendet avseende försäljning av fastigheten Lekbrodern 5 av en minoritet av fullmäktiges ledamöter. En minoritetsåterremiss ska genomföras om minst en tredjedel av fullmäktiges ledamöter så begär, vilket var fallet vid sammanträdet 16 juni. Ett ärende kan dock endast återremitteras av en minoritet i kommunfullmäktige vid ett (1) tillfälle.

Återremissen motiverades främst med att utredningen om Birgittaområdets framtida användning bör färdigställas innan beslut fattas om försäljning av en enskild fastighet. Det framfördes även att beslut om lokalisering av ett nytt vårdboende bör inväntas och att ett tvåårigt hyresavtal med Vadstena folkhögskola bör tas fram under tiden.

Svaret är att Äldrevårdsutredningen är slutredovisad i april 2026 och där framgår det att Birgittaområdet ej är lämpligt för ett samordnat äldreboende. Det finns också flera pågående verksamheter på Birgittaområdet, exempelvis VIA (Vuxenutbildning, Integration, Arbetsmarknad), Kulturskolan, Fritidsbanken, daglig verksamhet samt ett gym. Det har även redovisats för kommunstyrelsen i oktober 2025 hur det framtida behovet av kommunala av lokaler och fastigheter i Birgittaområdet ser ut. Där framgick det att det inte finns något kommunalt behov av fastigheten Lekbrodern 5.

Folkhögskolan har under lång tid bidragit med stora värden till kommunen genom utbildning, men också till att nya invånare hittat hit. Nu finns en möjlighet för folkhögskolan att utveckla och expandera sin utbildningsverksamhet - och för detta behövs en lokal. Frågan som Vadstena kommun då bör ställa sig är ”på vilket sätt kan vi bidra till att Vadstena folkhögskola får så goda förutsättningar som möjligt för sin verksamhet?”

Lekbrodern 5 bör därför också ses utifrån Vadstena folkhögskolas framtida verksamhet. Folkhögskolan har under lång tid haft stor betydelse för kommunen genom utbildning, folkbildning och genom att bidra till att nya

Vadstena kommun

Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35
Tel 010-234 70 00 | E-post vadstena.kommun@vadstena.se
www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

invånare söker sig till Vadstena. Nu finns en möjlighet att utveckla och expandera verksamheten, vilket förutsätter ändamålsenliga lokaler.

Det råder politisk samsyn om folkhögskolans betydelse och om kommunens intresse av att skapa goda förutsättningar för verksamhetens fortsatta utveckling. Den politiska skiljelinjen handlar i stället om fastigheten ska hyras ut eller säljas.

Vid en försäljning får folkhögskolan långsiktiga och permanenta förutsättningar att utveckla sin verksamhet. Vid ett tvåårigt hyresavtal blir folkhögskolans möjligheter att planera och investera långsiktigt mycket begränsade.

Det är viktigt att ge företagare och andra intressenter som vill verka i vår kommun långsiktiga förutsättningar, det är så vi skapar en attraktiv kommun att verka, bo och investera i.

Min bedömning är att en försäljning bäst tillgodoser både kommunens och folkhögskolans intressen. Det finns en politisk majoritet för en försäljning av Lekbrodern 5 till Vadstena folkhögskola. En försäljning ger folkhögskolan bästa möjliga förutsättningar att fortsätta och utveckla sin betydelsefulla verksamhet i Vadstena kommun.

Mot denna bakgrund föreslår kommunstyrelsen och kommunfullmäktige besluta att försäljningen av Lekbrodern 5 till Vadstena folkhögskola genomförs.

Peter Karlsson (M)

Kommunstyrelsens ordförande

Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2026-06-16

§ 77

Försäljning av Lekbrodern 5

Vår beteckning: KS/2026:149 - 253

Kommunfullmäktiges beslut

1. Ärendet återremitteras till kommunstyrelsen med motiveringen:
”Då kommunstyrelsen tidigare gett uppdrag till förvaltningen att utreda Birgittaområdet och dess framtida användning så anser vi det olämpligt att sälja del av området innan utredningen är färdig och rapporterat. Birgittaområdet är också föremål i utredningen för att bygga ett nytt äldreboende. Så länge plats för nybyggnation av äldreboende inte är beslutat bör hela området vara i kommunens ägo. När lekbrodern 3 förvärvades så ansåg man i beslutet att den fastigheten var strategiskt viktig för att få rådighet över hela Birgittaområdet. Här såg man vid det tillfället möjligheten att bygga upp en ny stadsdel. Den möjligheten bör finnas kvar. Vi återremitterar ärendet för att förvaltningen ska kunna färdigställa den påbörjade utredningen av Birgittaområdet, samt invänta beslut om plats för nybyggnation av äldreboende innan försäljning av Lekbrodern 5 kan ske. Rapportering av utredningen om Birgittaområdet föreslås till kommunstyrelsen vid septembermötet 2026. Under tiden får samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag på (till början) ett två-årigt hyresavtal för Vadstena Folkhögskola,



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2026-06-16

enligt beslut i samhällsbyggnadsnämnden om hyresavtal i april, i väntan på besked om försäljning är genomförbart.

Jäv

Göran Fältgren (S) anmäler jäv i ärendet.

Sammanfattning

Vadstena folkhögskola har kommit in med en intresseanmälan om att få köpa eller hyra fastigheten Lekbrodern 5, före detta Vadstenagymnasiets lokaler, med önskat tillträde 2027-01-01.

På samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2026-04-21 beslutade nämnden att uppdra åt förvaltningen att i samråd med Vadstena folkhögskola arbeta fram ett hyresavtal för vidare behandling i nämnden. Efter det har representanter från folkhögskolans styrelse träffat representanter från samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen för att diskutera för- och nackdelar med hyra respektive försäljning. Vid mötet konstaterades att en direktförsäljning till Vadstena folkhögskola är önskvärt och att det till kommande sammanträde med samhällsbyggnadsnämnden skrivs fram ett förslag till beslut om försäljning och tecknande av kontrakt.

Yttranden

Lars Öhman (M), Maria Jönsson (K) och Fabian Thun (-) yttrar sig i ärendet.

Yrkanden

Ewa Ahlstedt (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Frida Edholm (K) yrkar på att ärendet ska återremitteras med följande motivering:

”Ärendet återremitteras till kommunstyrelsen med motiveringen:

”Då kommunstyrelsen tidigare gett uppdrag till förvaltningen att



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2026-06-16

utreda Birgittaområdet och dess framtida användning så anser vi det olämpligt att sälja del av området innan utredningen är färdig och rapporterat. Birgittaområdet är också föremål i utredningen för att bygga ett nytt äldreboende. Så länge plats för nybyggnation av äldreboende inte är beslutat bör hela området vara i kommunen ägo. När lekbrodern 3 förvärvades så ansåg man i beslutet att den fastigheten var strategiskt viktig för att få rådighet över hela Birgittaområdet. Här såg man vid det tillfället möjligheten att bygga upp en ny stadsdel. Den möjligheten bör finnas kvar. Vi återremitterar ärendet för att förvaltningen ska kunna färdigställa den påbörjade utredningen av Birgittaområdet, samt invänta beslut om plats för nybyggnation av äldreboende innan försäljning av Lekbrodern 5 kan ske. Rapportering av utredningen om Birgittaområdet föreslås till kommunstyrelsen vid septembermötet 2026. Under tiden får samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag på (till början) ett två-årigt hyresavtal för Vadstena Folkhögskola, enligt beslut i samhällsbyggnadsnämnden om hyresavtal i april, i väntan på besked om försäljning är genomförbart.”

Karolina Hoff (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Roland Sjödahl (C) yrkar bifall till Frida Edholms (K) yrkande om återremiss.

Björn Sandberg (SD) yrkar bifall till Frida Edholms (K) yrkande om återremiss.

Johan Ektander (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens beslut.

Peter Karlsson (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut samt att ärendet ska avgöras idag.



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2026-06-16

Dag Källman (V) yrkar bifall till Frida Edholms (K) yrkande om återremiss.

Jan Sundström (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Eivor Folkesson (MP) yrkar bifall till Frida Edholms (K) yrkande om återremiss.

Beslutsordning

Ordföranden frågar om ärendet ska avgöras idag eller om ärendet ska återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag.

Votering begärs och ska verkställas.

Kommunfullmäktige godkänner följande propositionsordning; den som vill att ärendet ska avgöras idag röstar ja. Den som vill att ärendet ska återremitteras röstar nej.

Utfall: 14 nej, 1 avstår, 19 ja.

Ordföranden konstaterar där med att ärendet minoritetsåterremitteras.

Omröstningsresultat

Jenny Bytander (-)	Ja
Peter Ström (M)	Ja
Lars Ekström (K)	Nej
Peter Karlsson (M)	Ja
Frida Edholm (K)	Nej
Dessie Forsén (-)	Ja
Kristina Carlsson (M)	Ja
Fabian Thun (-)	Ja
Björn Sandberg (SD)	Nej
Lars Öhman (M)	Ja
Dag Källman (V)	Nej
Barbro Henriksson (M)	Ja
Roland Sjödahl (C)	Nej
Göran Fältgren (S)	Avstår
Margareta S:T Cyr (M)	Ja
Göran Lagerqvist (SD)	Nej
Maria Jönsson (K)	Nej
Viktoria Gustafsson (-)	Ja
Ewa Ahlstedt (M)	Ja
Patrik Stenlund (KD)	Ja

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151 90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunfullmäktige 2026-06-16

Mats Wahrén (K)	Nej
Jan Sundström (M)	Ja
Anita Källman (V)	Nej
Johan Ektander (M)	Ja
Lars Murling (K)	Nej
Monya Axelsson (-)	Ja
Rita Omvik (M)	Ja
Eivor Folkesson (MP)	Nej
Karin Ceder (M)	Ja
Kenneth Rydenlund (K)	Nej
Gisela Tapper (K)	Nej
Jonas Karlsson (K)	Nej
Karolina Hoff (S)	Ja
Pia Karlsson (S)	Ja

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2026-06-08, § 119

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden daterad 2026-05-07.

Intresseanmälan gällande Lekbrodern 5, från Vadstena folkhögskola 2026-03-24.

Karta över Lekbrodern 5.

Värdeutlåtande avseende fastigheten Lekbrodern 5, daterad 2026-04-22.

Beslutet med handlingar expedieras till

-

Beslutet expedieras till

Samhällsbyggnadsnämnden

Till Vadstena kommun Samhällsbyggnadsnämnden

Intresseanmälan angående byggnad V2, fd Vadstenagymnasiet

Ärende: Intresseanmälan angående byggnad V2, fastighet VADSTENA LEKBRODERN 5, fd Vadstenagymnasiet.

Bakgrund

Vadstena folkhögskola har identifierat ett behov av att förändra lokalsituationen för delar av sin verksamhet. Bakgrunden till detta är bland annat ett behov av mer ändamålsenliga lokaler som bättre svarar mot verksamhetens utvecklingsinriktning. Tidpunkten för avsedd lokalförändring är tänkt till 2027-01-01.

Bedömning

En förändrad lokalisering bedöms möjliggöra en utökning och vidareutveckling av skolans estetisk-praktiska kursutbud, med särskild inriktning mot hantverk.

Efter genomförd översyn framstår den tidigare byggnaden i form av fd Vadstenagymnasiet som en lämplig lokallösning. Byggnaden är utformad för utbildningsverksamhet och bedöms ha ett strategiskt fördelaktigt läge i förhållande till skolans övriga verksamhetsdelar, såsom restaurang, boende och övrig undervisning.

En etablering i aktuell byggnad bedöms även kunna bidra till att stärka och levandegöra Birgittaområdet, särskilt genom skolans kulturella och hantverksinriktade verksamhet.

Konsekvenser

En förändrad lokalisering bedöms även skapa förutsättningar för en utveckling av skolans konferensverksamhet. Detta kan i sin tur bidra till ökad tillgänglighet till Birgittaområdets kulturhistoriska värden, exempelvis genom guidning för ett ökat antal externa konferensgäster och besökare till Vadstena.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna lokalförändringen medföra positiva effekter för såväl verksamhetens utveckling som för det omgivande området.

Vadstena folkhögskola uttrycker därför ett intresse om att få hyra eller förvärva fastigheten.

Vadstena 2026-03-24

Fredrik Topplund, styrelseordförande Vadstena folkhögskola

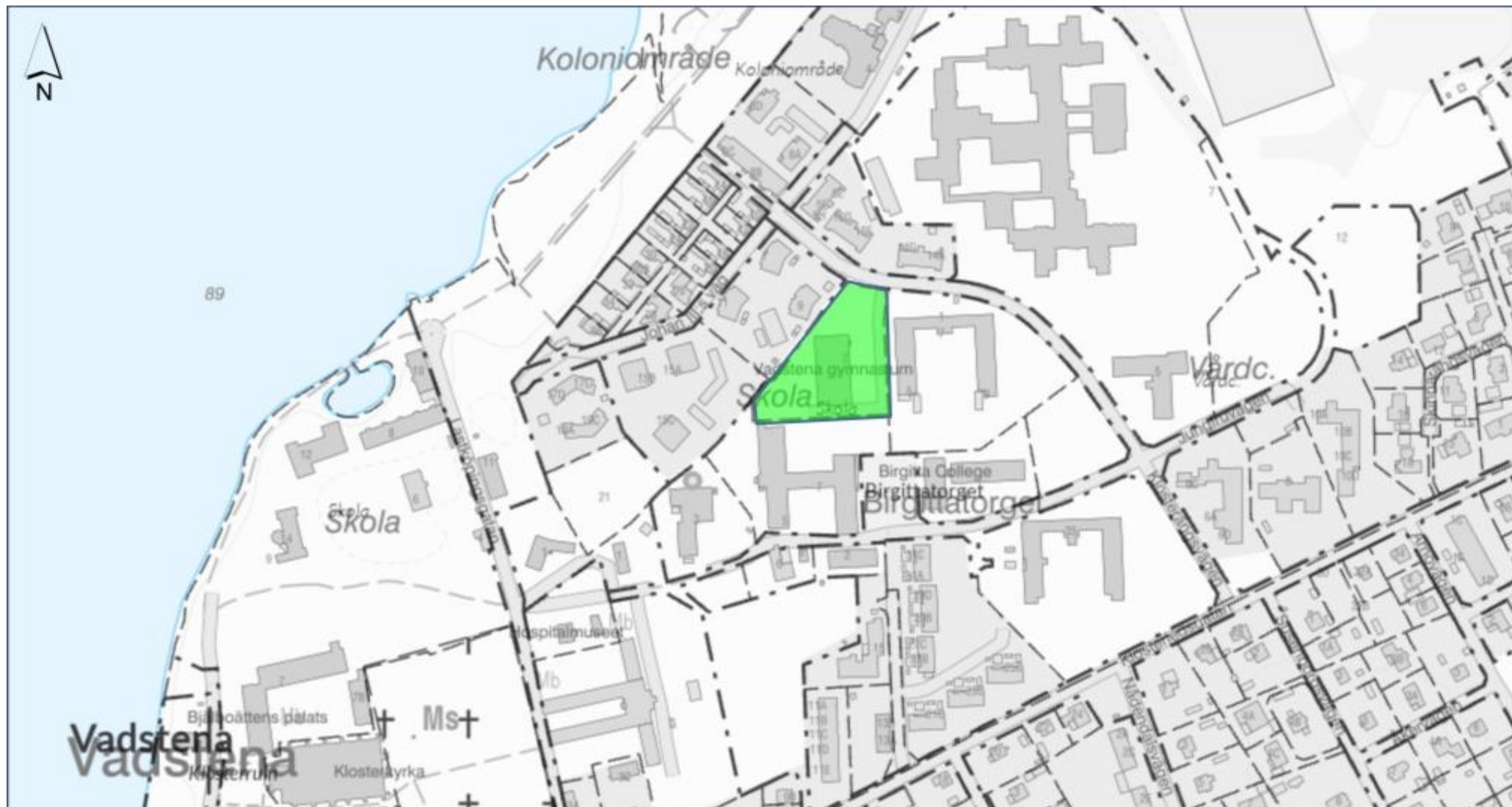
Carina Boman, rektor Vadstena folkhögskola

Lekbrodern 5

Observera att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och har ingen rättslig verkan.
Det är enbart förrättningskartan som är juridiskt gällande.
Kontakta Vadstena kommun eller Lantmäteriet om du är intresserad av exakta gränser.



VADSTENA
KOMMUN



0 40 80 120 160 200 m



Skala (A4): 1:3 505

Utskriftsdatum: 2026-04-01

Koordinatsystem: SWEREF99 15 00/RH2000

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Lekbrodern 5

Vadstena kommun



2026-04-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

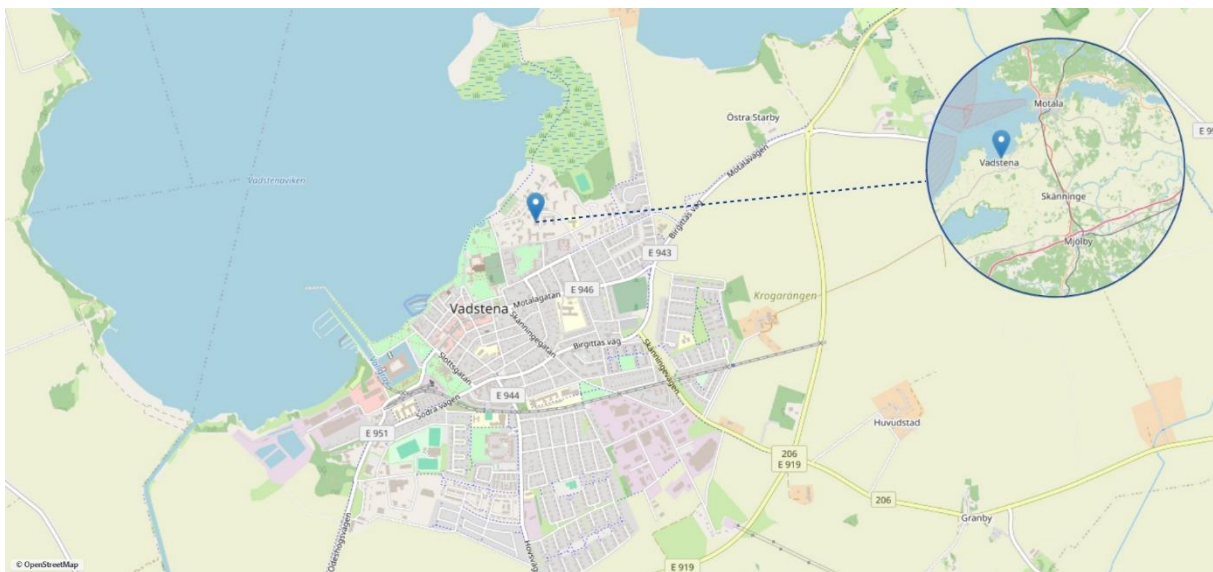
<i>Uppdragsgivare</i>	Vadstena Kommun genom Per Hallin
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag inför eventuell försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Lekbrodern 5 i Vadstena kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2026-04-22.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2026-04-13 av undertecknad tillsammans med uppdragsgivaren. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Taxeringsuppgifter. - Uppgifter från uppdragsgivaren liksom areauppgift, planritningar, redovisning av tidigare användningar och enklare teknisk byggnadsbeskrivning etc. - Utdrag ur detaljplan. - Marknadsinformation. - Kartmaterial. - Information från Boverkets hemsida avseende energideklaration.

BESKRIVNING

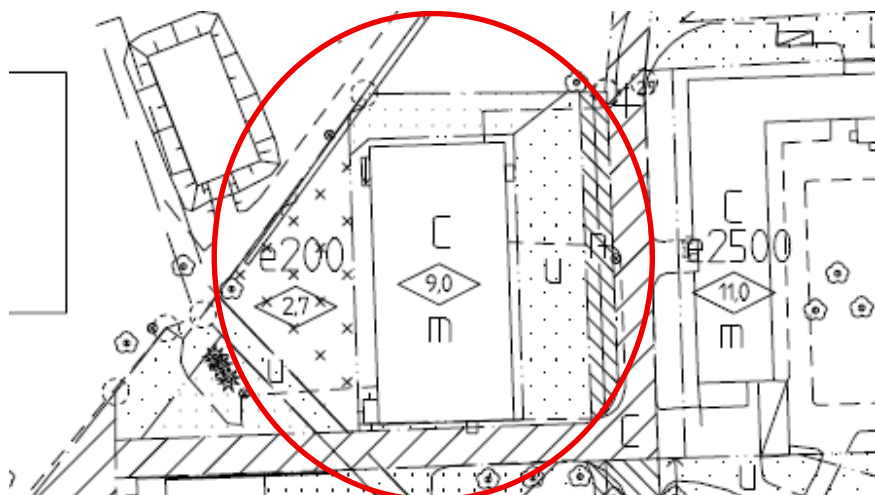
Lagfaren ägare Vadstena Kommun (org.nr. 212000–2825).

Fastighetstyp Skolbyggnad.

Läge Värderingsobjektet är beläget inom Birgittaområdet i Vadstena. Avståndet till citykärnan är ca 1,5 km. Gatuadressen är Ingegärd Knutsdotters Väg 2. Näromgivningen utgörs av bostäder, kulturskolan, rättspsykiatriska regionenheten, vårdcentral med mera. Servicefunktioner finns inom gångavstånd.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1994-03-19. Planen anger centrumändamål. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Hela planområdet är q-märkt. Ändring av byggnad får inte förvansa dess karaktär eller anpassning till omgivningarna. Genomförandetiden har gått ut.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Energideklarationen visar energiklass C.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskar-tering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett område som enligt hotkartan framtagna av MSB identifierats ha en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsflöde (Översvämningsportalen).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area	Antal	
	m ²	%	enheter
Utbildning	1 980	100	1
Summa	1 980	100	1

Areauppgifterna härrör dels från uppgifter från uppdragsgivaren och är delvis bedömda.

Enligt uppdragsgivaren är lokalarean 940 kvadratmeter per våningsplan. Utöver de två huvudsakliga planen finns vissa lokalarer inom vindsvåningen. Bildsalen som är den huvudsakliga uthyrningsbara lokalarean på tredje våningsplanet uppskattas till 100 kvm. Kontrollmätning har ej utförts.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 4 916 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 50% av tomten. Den obebyggda delen utgörs av grönytor.



Källa: Lantmäteriet

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en skolbyggnad uppförd runt år 1960. Skolan har nyttjats av Vadstena Gymnasium fram till ca år 2016. Från ca år 2020 har byggnaden använts som evakueringslokaler i samband med att kommunens andra skolor renoverats.

Byggnaden har två våningsplan, delvis med inredd vind. Stora delar av vindsvåningen saknar dock ljusinsläpp eller består av fläktrum samt trapphus. En bildsal är den huvudsakliga lokalarean på vindsvåningen. I källaren finns ett rum för undercentral samt en kulvert.

Det gjordes en ombyggnad år 1981 men i övrigt har det inte skett någon större genomgripande renovering. De mindre renoveringar som skett har varit nödvändiga anpassningar för fortsatt användning som ventilationsanpassningar, brandskydd, ytskikt, armaturer, toaletter, undertak etc.

Byggnaden är grundlagd med betongsockel, delvis med kulvertsystem under byggnaden. Stommen utgörs av betong och tegel med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med tegel med slammad puts. Fönstren är av 2-glastyp. Taket är täckt med enkupiga tegeltakpannor.

Uppvärmningen sker med fjärrvärme (undercentral nås utifrån i mindre källardel med kulvert). Ventilationen utgörs av mekanisk

frånluft (aggregat på vindplanet). Hiss finns. Byggnaden är ansluten till kommunalt VA.

Byggnaden är en klassisk skolbyggnad för tiden och inrymmer på båda våningsplan en invändig korridor med klassrum på båda sidor. Det finns även en mindre administrativ del med kontor för personal, samt ett personalrum med pentry.

Byggnadens underhållsskick är delvis eftersatt. Underhållsbehov föreligger framför allt för fönster. Då taket är original från byggnadsåret kan det även bli aktuellt med omläggning inom några år.

Lokalernas standard och utformning är till stor del från 1960-talet men där ytskikt uppdaterats efter användning. I huvudentrén och trapphusutrymmen ligger det kalkstensgolv men i övrig förekommer stor andel linoleummattor. Planlösningen är god för ändamålet med öppna salar, god takhöjd i största del av lokalerna och mycket ljusinsläpp. Korridoren är bred och det finns gott om plats för skåp och uppehållsytor. Toaletterna kan upplevas något små i förhållande till dagens standard.

Personallokaler finns i form av personalrum med enklare pentry. Lokalerna är allmängiltiga. Underhållsskicket är tämligen gott sett till lokalernas ålder och de få renoveringar som utförts.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Samtliga lokaler är vakanta. I dagsläget nyttjas lokalerna enbart som evakueringslokaler åt en av kommunens skolor med årskurs 4–6, vilket bortses från i värderingen.

Som ett underlag för värdebedömningen redovisas värderingsobjektets bedömda marknadshyra i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Hyresbedömningen avser uthyrning i det befintliga skick som byggnaderna är i, utan beaktande av hyresgäst Anpassningar då dessa kan variera kraftigt beroende på användningen.

Den bedömda hyresnivån avser kallhyra där hyresgästen själv står kostnad för samtliga mediadriftskostnader (värme, VA, renhållning och el).

Bedömd hyran sammanfattas enligt tabellen.

Lokalspecifikation	Lokal- typ	Area	Bedömd marknads- hyra		index%
			Hyra		
			kvm	kr kr/m²	
Skolbyggnad	Skola	1 980	1 386 000	700	100
Summor / Genomsnitt		1 980	1 386 000	700	

Vakans / Hyresrisk

Lokalerna är initialt tomställda. I värderingen bedöms en vakansperiod om 12 månader innan lokalerna antas hyras ut.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Skolbyggnad	Skola	1 980	2026-04-01	2027-03-31

Gjorda vakansantaganden och åsättande av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

	Vakans/hyresrisk (%)										Lång- siktig
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Utbildning	100,0	29,2	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Totalt	100,0	29,2	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen.

Den bedömda hyran är en kallhyra och hyresgästen står själv kostnad för media (värme, el, VA och renhållning).

Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Utbildning	280	554	30	100	150
Genomsnitt/Summa	280	554	30	100	150

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Extraordinärt underhåll

Med anledning av att fönsterna är i dåligt skick och bedöms behöva vidtagas i närtid görs ett avdrag för extraordinärt underhåll som avser täcka stor del av renoveringskostnaden.

Skolbyggnaden har en hög andel fönster, ca 110 st, och två större fönsterpartier på fasadens gavelsidor på vindsvåningen.

Bedömd kostnad för extraordinärt underhåll bedöms utfalla enligt tabellen (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering).

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Hyresgäst- passning (tkr)	År
Skolbyggnad	Skola	1 980	1 500	2027

Fastighetsskatt etc

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 800 (specialenhet) och är därmed skattebefriad och saknar därför taxeringsvärde.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	-	-
Drift & underhåll	-280	-554 400
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	-280	-554 400
Driftnetto, normaliserat	378	748 440

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses 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 kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

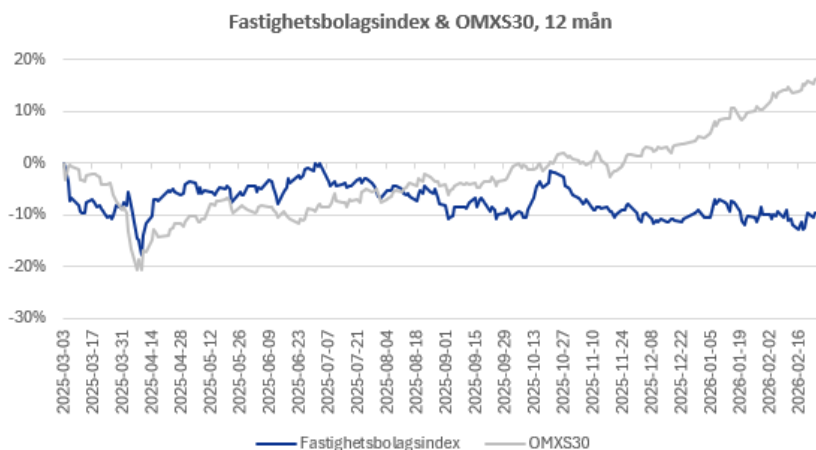
Den geopolitiska utvecklingen under inledningen av 2026 har präglats av osäkerhet. Det råder fortfarande oklarhet kring de konkreta och mer långsiktiga konsekvenserna, såväl i ett geopolitiskt som i ett ekonomiskt perspektiv, och förutsättningarna kan förändras snabbt. Trots en viss volatilitet har de finansiella marknadernas reaktioner hittills varit relativt begränsade. Den senaste tidens geopolitiska utveckling gör inflations- och konjunkturutsikterna alltmer oklara.

Trots den betydande ovissheten i omvärlden uppvisade den svenska ekonomin en relativt stark tillväxt under slutet av föregående år. Den svenska ekonomin har dessutom visat en motståndskraft mot den ökade osäkerheten kopplad till det geopolitiska läget och höjda tullar. Den senaste statistiken indikerar att hushållens konsumtion fortsatt att öka, samtidigt har den samlade ekonomiska utvecklingen också varit något starkare än tidigare prognostiserat. Det finns en risk att läget bland hushåll och företag snabbt kan försvagas. Ytterligare osäkerhetsmoment avser den svenska kronans utveckling och dess genomslag på inflationen. Läget på arbetsmarknaden är alltså svagt, men det finns tydligare tecken på att det förbättras.

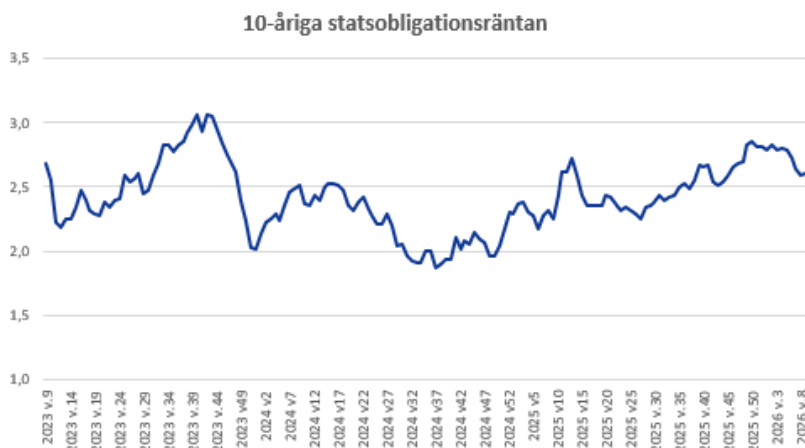
Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Senaste mötet beslutade Riksbanken att lämna

styrräntan oförändrad på 1,75%. Den nuvarande nivån på styrräntan bedöms bidra till att konjunkturen stärks och inflationen stabiliseras kring målet.

Börsen har haft en positiv utveckling senaste året jämfört med de noterade fastighetsbolagen som senaste året haft en negativ utveckling.



Viss uppgång syns på statsobligationsränta, troligen påverkade av högre premier på utländska statsobligationer. Trots uppgången bedöms de finansiella förhållandena i Sverige sammantaget vara expansiva.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 0,6% för både villor och bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter sjunkit med cirka 6% och priset för villor har sjunkit med cirka 10%.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen ökade under 2025 där störst aktivitet fanns inom bostadssegmentet, i synnerhet nyproducerade bostäder i storstadsregionerna, följt av industrisegmentet. Inom industrisegmentet har dessutom flera nya aktörer tillkommit på köparsidan senaste tiden.

Marknaden drivs delvis av de noterade fastighetsbolagen som åter har en aktiv roll på köpsidan. Likaså har det institutionella kapitalet varit stort på köpsidan. Utländska investerare har också ökat sin transaktionsvolym något men är fortsatt nettosäljare. Tillgången till finansiering har succesivt förbättrats vilket gynnar projektutvecklingen och transaktionsmarknaden.

Direktavkastningskraven, som under en tid har pressats uppåt, har stabiliserats och inom ett antal marknadssegment också sjunkit. I ingången av året har ett antal större transaktioner genomförts. Dessa transaktioner indikerar på att fastighetsbolagen skiftat från defensiva transaktioner till en mer strategisk kapitalallokering.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med god tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor. Vakansgraden för kontor ger en blandad bild där vakanserna generellt minskar i landets främsta kontorslägen men i mer sekundära lägen har vakansgraden fortsatt att stiga. Skiftet till ökat hybrid- och hemarbete har i hög grad redan anpassats på marknaden. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handelns tillväxt har varit god med en ökning om 10% under helåret 2025. Detta förklaras av ett stabilare ekonomiskt läge och en ökad konsumtion bland hushållen. Tillväxten har drivit på efterfrågan på moderna logistiklokaler. Vakansgraden är dock fortsatt hög inom de geografiska områden där stora ytor byggts på spekulation. Landets starkaste logistikområden visar fortsatt på låg vakansgrad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer.

Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har stabiliserats på nivåer under målet. Detta ledde till att KPI i oktober 2025 var 0,9% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna höjs med motsvarande under 2026.

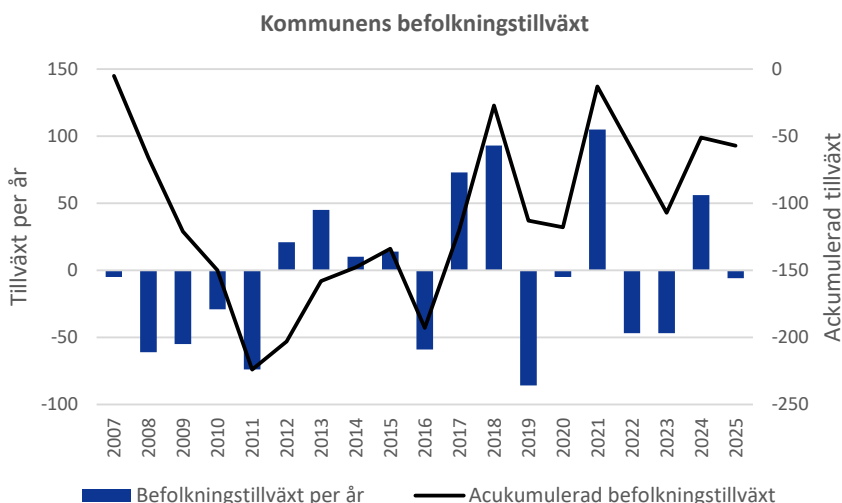
Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna i snitt höjs med 3,4% under 2026 vilket är den lägsta snitthöjningen på fyra år.

Kommuninfo

Vadstena kommun tillhör Östergötlands län. Kommunen har drygt 7 500 invånare. Vadstena tätort är centralorten i kommunen. Befolkningsmängden har under de senaste åren varit något sjunkande men för år 2024 noteras en mindre ökning. Kommunen har en tradition av småföretagande och till viss del turism. Ett par större industriverksamheter är etablerade i kommunen.

Avståndet till Linköping är ca 50 km medan avståndet till Motala är ca 15 km. E-4:an nås i Mjölby på ca 25 km avstånd.

	Vadstena	Östergötlands län	Riket
Befolkning, 2025 kv 4	7 484	472 529	10 605 529
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	-0,1%	0,0%	0,2%
Arbetslöshet, 2026-01	5,1%	7,0%	6,9%
Medianinkomst, 2023	383 300	371 600	383 100
Andel högutbildade*	12%	15%	17%



Största ägare av hyresrätter är det kommunala bostadsbolaget Vadstena Fastighets AB. Därutöver finns ett antal lokala eller regionala fastighetsägare samt bostadsrättsföreningar. Lägenhetsbeståndet i kommunen har följande fördelning:

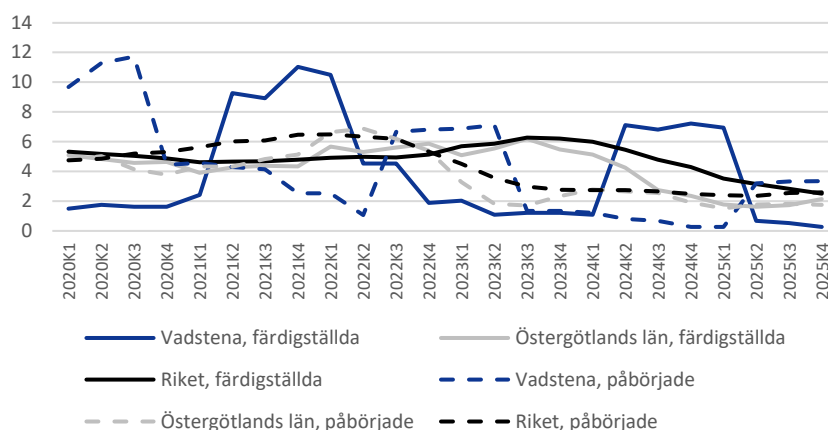
Upplåtelseform Vadstena Östergötlands län Riket

Hysesrätt	40%	46%	39%
Bostadsrätt	14%	18%	24%
Äganderätt	46%	36%	37%

Antal bostäder Vadstena Andel Östergötlands län Andel Riket Andel

Småhus	2 093	50%	97 522	40%	2 136 854	41%
Flerbostadshus	1 765	43%	128 537	53%	2 756 647	52%
Övriga hus	122	3%	2 332	1%	78 328	1%
Specialbostäder	166	4%	14 140	6%	289 047	5%
Totalt	4 146	100%	242 531	100%	5 260 876	100%

Antal färdigställda bostäder per 1 000 invånare, rullande 12 mån

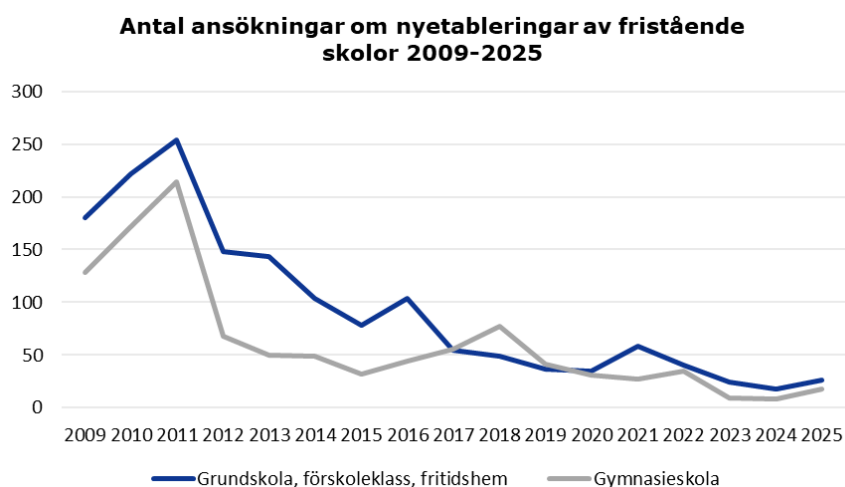


Skolor allmänt

Efterfrågan och utvecklingen av skolor och förskolor påverkas starkt av demografiska förändringar. De senaste åren har minskade födelsetal och svagare befolkningsprognoser lett till minskat elevunderlag i flera kommuner. De demografiska skillnaderna är stora där glesbygden med svaga befolkningsprognoser står inför stora utmaningar med stigande kostnader och risk för nedläggningar. Storstadsområden och regionstäderna har dock också drabbats av minskat elevunderlag och har behövt stänga ner skolor.

Under 2024 minskade elevunderlaget för elever i grundskola och barn i förskola. Prognosen fram till och med 2030 är att antalet barn i åldrarna 1–5 år kommer minska med nästan 15% och barn i åldrarna 6–15 år kommer minska med cirka 7%. Enligt undersökning genomförd av Sveriges kommuner och regioner räknar de med att antalet förskolor kommer minska med 12% kommande tre år. Bland friskolor finns dock ett intresse att öppna nya skolor.

Inför läsåret 2026/2027 inkom 49 ansökningar från friskolor om nyetableringar, men endast tre ansökningar godkändes. Andelen avslag har ökat, vilket är ett trendbrott mot tidigare år. Enligt skollagen skall ansökningar godkännas såvida de inte medför påtagliga negativa följder på lång sikt för det kommunala skolväsendet. I diagrammet nedan visas antalet ansökningar av nyetableringar av fristående skolor. Den vanligaste orsaken till avslag under föregående år var svag elevprognos.



Minskat elevunderlag har medfört att flera projekt pausats eller skjutits på framtiden. För investerare är segmentet fortsatt attraktivt om fastigheterna är belägna i kommuner/områden med goda befolkningsutsikter samt fastigheter med långa hyresavtal och som har hög teknisk standard.

Skolfastigheter har i regel en stor andel specialanpassade ytor och utomhusmiljö, vilket begränsar uthyrningsmöjligheterna på den kommersiella marknaden.

Ortspris

Värderingsobjektet utgörs av en äldre, tomställd skola med förvanskingsförbud belägen på en mindre ort och antalet direkt jämförbara objekt är därför av naturliga skäl begränsade.

Ett ortsprismaterial har tagits fram avseende skolfastigheter som köpts sedan 2023 inom ett flertal kommuner i landet (storstads-kommuner har exkluderats).

Kommun	Fastighet	Område	TR	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk Nedre	Köpare	Anm.
								Tkr	kr/kvm			
Eskilstuna	Nystavaren 4	Norr		Skola	1 800		2025-01	17 000	9 444		Ladingen	
Skara	Stenbocken 1 & Metes 2			Skola	4 948		2025-01	41 300	8 347		Skara kommun	
Skövde	Björken 1			Förskola	480		2024-07	4 200	8 750			
Västerås	Harakers Prästgård 1:3	Haraker		Förskola	395	237	2024-05	3 225	5 063	9,75	Adsero AB	
Örebro	Rosta Gård 3		TR	Skola	4 573		2024-05	103 000	22 542	7,20	RE Equity Omsorg	
Jönköping	Vakten 7			Gymnasium	2 288		2024-04	1 100 000	17 742		Muro Invest	
Tanum	Resö 8:83	Resö		Vakant förskola	400		2024-03	3 500	8 750		Privatperson	
Ånge	Ovansjö 1:86	Alby		Skola	1 434		2024-03	1 700	1 185		Totalprojekt Norr AB	
Enköping	Galgvreten 2:90			Skola	470		2023-12	2 847 000	33 227		Slättö Ingarvsvreten Fastighets AB	
Falun	Ingarvsvreten 4	Ingarvet		skola	430		2023-10	5 000	11 628			
Sundsvall	Alnö-Usland 2:4	Ankarsvik		Vakant skola	1 400		2023-04	2 000	1 400		Dosmilion	1
Sala	Rektorn 4	Emmylund		Vakant skola	1 488		2023-01	6 500	4 368		Törnlands Fastigheter I Kumla Kyrkby AB	2
Sundsvall	Bergsåker 20:1			Förskola	658		2023-01	4 900	7 447		Calathea Förvaltnings AB	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Vakant skola såld av mäklare

2) Fd skola köpt tomställd. Detaljplanelagd för allmänt ändamål. Säljare Sala kommun.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 1 200 och 33 300 kr/kvm med ett medeltal kring 10 800 kr/kvm, en nedre kvartil kring 5 100 kr/kvm och en övre kvartil kring 11 600 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 5,75 och 9,75%.

Vakten 7 ingår i en portfölj om 21 fastigheter i Jönköping bestående av ca 28 000 kvm bostadsyta och 34 000 kvm kommersiella lokaler.

Galgvreten 2:90 ingår i en portfölj om 47 fastigheter inom 28 kommuner i götaland och delar av svealand med tyngdpunkt kring Stockholm och Göteborg. Fastigheterna inrymmer en majoritet av äldreboende med en återstående hyresduration om ca 9 år.

Då värderingsobjektet saknar hyreskontrakt och är beläget på en mindre marknad med svag efterfrågan på skolfastigheter bör värdet sökas mot den nedre delen av intervallet. Tre av jämförelse-transaktionerna avser tomtställda skolor likt värderingsobjektet, och dessa tre återfinns på låga nivåer.

Som komplement till ovanstående kan några lokala transaktioner nämnas:

Vadstena kommun köpte tillbaka fastigheten **Lekbrodern 3** (grannfastighet till värderingsobjektet) efter att tidigare ha sålt den till en privat fastighetsägare. Köpeskillingen var 8,5 miljoner och köpet skedde augusti 2018. Arean är ca 2 200 kvm, vilket innebär ett kvadratmeterpris om ca 3 900 kr/kvm. Fastigheten salufördes via mäklare för 9,8 miljoner kronor.

Inledningsvis under 2020 sålde Vadstena kommun den närliggande fastigheten **Elisabeth 1** för en köpeskillning om 6 miljoner kronor, motsvarande 3 428 kr/kvm. Byggnaden som är uppförd 1945 och renoverad år 1996 var vid försäljningstillfället tomtställd efter att ha inrymt skola och omsorg. Köparen har låtit genomföra omfattande om- och tillbyggnader sedan sitt förvärv och har ställt om lokalerna till bostäder.

Fastigheten **Elisabeth 3**, inrymmande 17 lägenheter, såldes i september 2022 för 18 miljoner kronor, motsvarande ca 15 400 kr/kvm.

Sammanfattningsvis är skolor utan hyresavtal med lång löptid mindre attraktiva på marknaden. Försäljningsnoteringarna av Lekbrodern 3 och Elisabeth 1 är äldre och således delvis daterade men ger en indikation att marknadsvärdet för värderingsobjektet bör sökas lägre än merparten jämförelseobjekt i ortspriset av skolsegmentet på nationell nivå.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektets läge inom Birgittaområdet är mycket gott på den lokala marknaden.

Då byggnaden är tomställd (nyttjas till och med december som evakueringslokal åt kommunens skola årskurs 4–6) är en marknadshyra bedömd av undertecknad. Bedömd marknadshyra avser kallhyra.

Vakansgraden kan långsiktigt förväntas utgöra några procent årligen. Initialt bedöms en 12 månaders vakans innan en potentiell hyresgäst är kontrakterad och inflyttad.

Byggnadens underhållsskick med flera spår från byggnadsåret innebär att större underhållsåtgärder avseende bland annat fönster, fasaddetaljer och tak kommer behöva vidtas inom den närmsta framtiden. Ett avdrag för stor del av det mest brådskande underhållsbehovet, fönsterna, är beaktat i värderingen.

Den mest sannolika köparen av värderingsobjektet är ett lokalt eller regionalt fastighetsbolag eller en lokal verksamhet. Det har funnits dialoger med en nationell bostadsfastighetsutvecklare men som inte blev aktuellt. Försäljningstiden bedöms vara relativt lång.

Värderingsobjektets styrkor utgörs av dess läge, gedigna byggnad och flexibla användning med en detaljplan som inom centrumändamålet enligt uppdragsgivaren tillåter kommersiell och offentlig service i form av vård, utbildning, kultur och viss möjlighet till bostäder. Planlösningen som på båda plan består av en lång korridor med klassrum på respektive sidor möjliggör många varianter av framtida rumsindelningar.

Värderingsobjektets svagheter utgörs framför allt av dess tomställda lokaler och att tidigare skolverksamhet stängt till följd av begränsat elevunderlag. Vakansen öppnar för mycket möjligheter men innebär initiala månader av kostnader och avsaknad av kassaflöde. Värderingsobjektets förvanskingsförbud kan också uppfattas begränsande och minska spekulantgruppen. Det finns dock exempel på renoveringar av fastigheter inom området som inom förvanskingsförbudet tillåtit förhållandevis stora förändringar. Exempelvis har fastigheten Birgitta 26 (f.d. vattenverket) målats om i en förhållande till omgivningen avvikande röd kulör och Elisabeth 1 (f.d skola & omsorg) som genomgått större tillbyggnad.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet i snitt för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 7,75 – 8,75% och värdet i snitt i intervallet 3 000 – 5 000 kr/kvm.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde räknas fram utifrån från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp används en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

*Kalkylränta /
Direktavkastningskrav*

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	8,50 %
- Utbildning	8,50 %
Kalkylränta på totalt kapital	10,59 %
Inflation/KPI: 1% 2026, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2026-04-01 - 2035-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

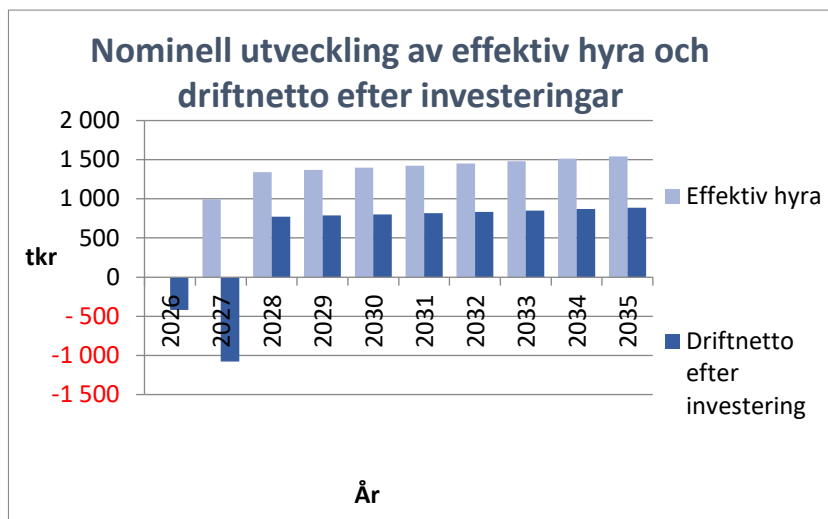
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	6 500 000 kr
- Nuvärde av restvärde	4 000 342 kr
- Nuvärde av driftnetton	2 519 248 kr
Direktavkastning, år 1	-8,53 %
Direktavkastning vid kalkylslut	8,50 %
Värde kr/m ²	3 283 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	-

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras medan övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdet förändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	1 539	24
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 672	-26
Drift & underhåll	%	10	-662	-10
Inflation	%-enheter	1	1 052	16
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-853	-13
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	1 060	16

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Lekbrodern 5 i Vadstena kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2026-04-22 till:

**Sex miljoner femhundratusen kronor
[6 500 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Norrköping 2026-04-22

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Sofie Edh
Fastighetsekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Bilder från besiktning.
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2026-04-22 (kalkylstart 2026-04-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	2 519
Nuvärde av restvärde (tkr)	4 000
SUMMA (tkr)	6 520

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 6 500

Kassaflöde

		ÅR 2026 del	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Bedömd helårsinflation		1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2026										
Hyrer, lokaler	700	1 044	1 400	1 428	1 456	1 486	1 515	1 546	1 576	1 608	1 640
Vakans/hyresrisk, lokaler	-700	-1 044	-409	-86	-87	-89	-91	-93	-95	-96	-98
Effektiv hyra	-	-	991	1 342	1 369	1 396	1 424	1 453	1 482	1 512	1 542
Drift & Löpande underhåll	-130	-194	-260	-265	-270	-276	-281	-287	-293	-299	-305
Periodiskt underhåll	-150	-224	-300	-306	-312	-318	-325	-331	-338	-345	-351
Kostnader	-280	-418	-560	-571	-583	-594	-606	-618	-631	-643	-656
Driftnetto	-280	-418	431	771	786	802	818	835	851	868	886
Investeringar	-	-	-1 511	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftnetto efter invest.	-280	-418	-1 080	771	786	802	818	835	851	868	886

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-554	Restvärde kalkylslut (tkr)	10 628
Norm. driftnetto, helår (tkr)	748		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	10,59		
Kalkylränta restvärde (%)	10,59	Marknadsvärde kr/m²	3 283
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	-
Direktavkastning vid kalkylslut, %	8,50		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra						Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt			
				kr	kr/m ²	index/%				kr/m ²	kr/m ²		kr/m ²	kr	kr/m ²	
Skolbyggnad	Skola	1 980	-	-	-	-	-	-	-	1 386 000	700	1 386 000	700	-		
Summor / Genomsnitt		1 980	-	-	-	-	-	-	-	1 386 000	700	1 386 000	700			



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Vadstena Lekbrodern 5	UUID 909a6a4e-d116-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050180728	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-01-19
Län- och kommunkod 0584	Distrikt Vadstena	Distriktskod 108066	Senaste ändringen i inskrivningsdelen -
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-09

Adress

Adress
Vadstenagymnasiet
Ingegärd Knutsdotters Väg 2
592 32 Vadstena

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 212000-2825 Vadstena Kommun 592 80 Vadstena Inskrivet ägar namn: Vadstena Kommun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2004-03-12	Akt 04/7372
Berört fång 04/7372, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2003-12-30 Ingen köpeskilling redovisad			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Vadstena Birgitta GA:2-4,9

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan Detaljplan Birgittastranden	Datum 1994-02-17 Genomf. start: 1994-03-19	Akt 0584-P95/2
---	---	--------------------------

Plan	Datum	Akt
	Genomf. slut: 2009-03-18 Laga kraft: 1994-03-18	
Detaljplan Birgittatorget m m	1994-07-17 Genomf. start: 1994-03-19 Genomf. slut: 2009-03-18 Laga kraft: 1994-03-18	0584-P95/3

Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0584-88/20.1
Anmärkningar Del av avloppsledningen upphävd (AKT 0584-94/13)			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Vadstena Kommun			
Last Vadstena Birgitta 5,10,13-14,25-26 Vadstena Lekbrodern 1,4-5 Vadstena Maria 1,3,5-6 Vadstena Susenborgshagen 1,3 Vadstena Vadstena 3:2			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten	Last	Ledningsrätt	0584-94/13.8
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Vadstena Kommun			
Last Vadstena Biktfadern 1-2 Vadstena Birgitta S:2 Vadstena Lekbrodern 1,4-5 Vadstena Novisen 3			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0584-99/4.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Anmärkningar Ledningsrätt upphävd för delsträcka (AKT 0584-03/13)			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Vadstena Lekbrodern 1			
Last Vadstena Biktfadern 1-2,10,17-18,9, GA:1 Vadstena Birgitta 14,5,10-13,25-26, S:1-2 Vadstena Bostaden 2-6			

Vadstena Elisabeth 1-3,9,11
Vadstena Klosterängen 5-6
Vadstena Lekbrodern 3-6
Vadstena Maria 3
Vadstena Novisen 1,3
Vadstena Sjukvårdaren 14
Vadstena Susenborgshagen 1,3
Vadstena Vadstena 3:2, 4:44
Vadstena Villan 1-6

Taxeringsenheter

Specialtaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Specialenhet, skattefri (800)	707753-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår			
2025			
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
212000-2825		1 / 1	Kommuner
Vadstena Kommun			
59280 Vadstena			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2006-01-19	0584-05/10

Ursprung

Vadstena Birgitta 5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6479162.3	493987.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 916 m ²	4 916 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



Vy från baksida



Entré med hiss



Entré



Klassrum



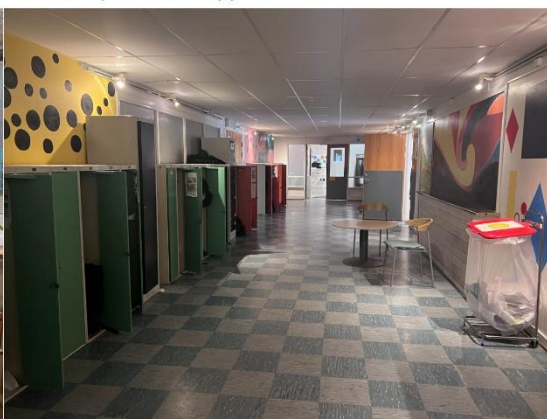
Klassrum



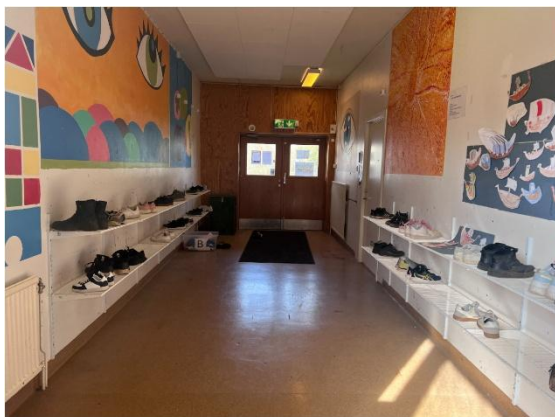
Klassrum (hemkunskap)



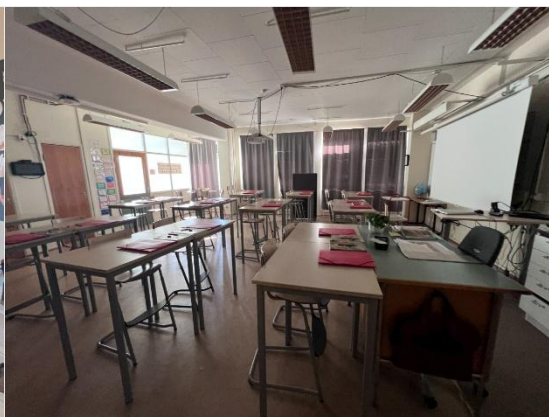
Lunchrum personal



Invändig korridor



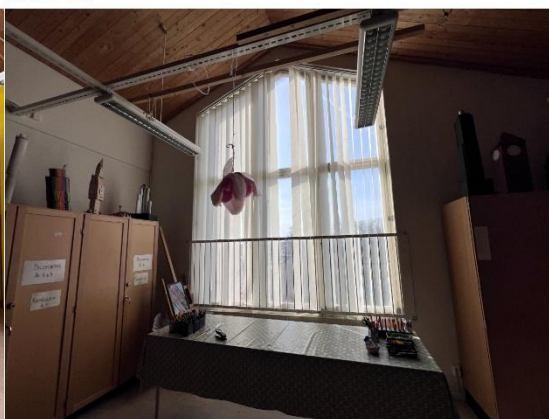
Entré baksida



Klassrum



Bildsal vindsvåning



Fönsterparti bildsal



Inre del av vindsvåning



Råvind



Standardnivå toaletter



Korridor/uppehållsrum

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2026-03-30 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret 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 Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 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 nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 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 värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (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 den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 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.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetens marknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Värderaren ansvarar inte för indirekta förluster eller förluster som uppstår till följd av force majeure. 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.

7.3 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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2026-03-30

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2026-06-08

§ 119

Försäljning av Lekbrodern 5

Vår beteckning: KS/2026:149 - 253

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen uppdras erbjuda Vadstena Folkhögskola att köpa Lekbrodern 5 för 6,5 miljoner kronor.
2. Fastighets- och exploateringschefen får i uppdrag att genomföra försäljningen ifall köparen vill köpa för angivet pris. Fastighets- och exploateringschefen får under dessa förutsättningar vid försäljning förhandla om övriga kontraktsfrågor. Tillträdesdag ska sättas i samråd med kultur- och utbildningsförvaltningen. Fastighets- och exploateringschefen får för kommunens räkning underteckna köpekontrakt och köpebrev.

Reservationer

Bengt-O Petersson (K), Maria Jönsson (K), Dag Källman (V), Roland Sjödahl (C) och Björn Sandberg (SD) reserverar sig till förmån för eget förslag till beslut.

Sammanfattning

Vadstena folkhögskola har kommit in med en intresseanmälan om att få köpa eller hyra fastigheten Lekbrodern 5, före detta Vadstenagymnasiets lokaler, med önskat tillträde 2027-01-01.

På samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2026-04-21 beslutade nämnden att uppdra åt förvaltningen att i samråd med Vadstena



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2026-06-08

folkhögskola arbeta fram ett hyresavtal för vidare behandling i nämnden. Efter det har representanter från folkhögskolans styrelse träffat representanter från samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen för att diskutera för- och nackdelar med hyra respektive försäljning. Vid mötet konstaterades att en direktförsäljning till Vadstena folkhögskola är önskvärt och att det till kommande sammanträde med samhällsbyggnadsnämnden skrivs fram ett förslag till beslut om försäljning och tecknande av kontrakt.

Yrkanden

Bengt-O Petersson (K) yrkar på att Lekbrodern 5 ej ska säljas, det vill säga avslag.

Roland Sjödahl (C) yrkar bifall till Bengt-O Peterssons (K) yrkande om avslag samt på tillägget att "folkhögskolan får hyra Lekbrodern 5 och erbjudas att köpa fastigheten beroende på områdets framtida användning".

Dag Källman (V), Maria Jönsson (K) och Björn Sandberg (SD) yrkar bifall till Bengt-O Peterssons (K) yrkande om avslag samt Roland Sjödahls (C) tillägg.

Karolina Hoff (S), Peter Ström (M), Kristina Carlsson (M), Dessie Forsén (-) och Marcus Bergmar (M) yrkar bifall till samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordföranden ställer proposition på samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut mot Bengt-O Peterssons (K) yrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut.

Votering begärs och ska verkställas.



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2026-06-08

Kommunstyrelsen godkänner följande propositionsordning; den som vill bifalla samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut röstar ja, den som vill bifalla Bengt-O Peterssons (K) yrkande om avslag samt Roland Sjödahls (C) tillägg röstar nej.

Utfall: 6 ja, 5 nej, 0 avstår.

Ordföranden konstaterar där med att kommunstyrelsen beslutar enligt samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut.

Omröstningsresultat

Peter Karlsson (M)	Ja
Karolina Hoff (S)	Ja
Bengt-O Petersson (K)	Nej
Kristina Carlsson (M)	Ja
Marcus Bergmar (M)	Ja
Peter Ström (M)	Ja
Dessie Forsén (-)	Ja
Maria Jönsson (K)	Nej
Dag Källman (V)	Nej
Roland Sjödahl (C)	Nej
Björn Sandberg (SD)	Nej

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag samhällsbyggnadsnämnden 2026-05-19, § 45

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden daterad 2026-05-07.

Intresseanmälan gällande Lekbrodern 5, från Vadstena folkhögskola 2026-03-24.

Karta över Lekbrodern 5.



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag Kommunstyrelsen 2026-06-08

Värdeutlåtande avseende fastigheten Lekbrodern 5, daterad 2026-04-22.

Beslutet med handlingar expedieras till

-

Beslutet expedieras till

Kommunstyrelsens beslut expedieras till:

Samhällsbyggnadsnämnden

Vadstena Folkhögskola (rektor)

Fastighets- och exploateringschef



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag samhällsbyggnadsnämnden 2026-05-19

§ 45

Försäljning av Lekbrodern 5

Vår beteckning: SBN/2026:83 - 253

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen uppdras erbjuda Vadstena Folkhögskola att köpa Lekbrodern 5 för 6,5 miljoner kronor.
2. Fastighets- och exploateringschefen får i uppdrag att genomföra försäljningen ifall köparen vill köpa för angivet pris. Fastighets- och exploateringschefen får under dessa förutsättningar vid försäljning förhandla om övriga kontraktsfrågor. Tillträdesdag ska sättas i samråd med kultur- och utbildningsförvaltningen. Fastighets- och exploateringschefen får för kommunens räkning underteckna köpekontrakt och köpebrev.

Reservationer

Carl-Henrik Juhlin (K) och Mats Wahrén (K) reserverar sig mot beslutet till förmån för Carl-Henrik Juhlins (K) förslag till beslut.

Sammanfattning

Vadstena folkhögskola har kommit in med en intresseanmälan om att få köpa eller hyra fastigheten Lekbrodern 5, före detta Vadstena gymnasiums lokaler, med önskat tillträde 2027-01-01.



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag samhällsbyggnadsnämnden 2026-05-19

På samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2026-04-21 beslutade nämnden att uppdra åt förvaltningen att i samråd med Vadstena folkhögskola arbeta fram ett hyresavtal för vidare behandling i nämnden. Efter det har representanter från folkhögskolans styrelse träffat representanter från samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen för att diskutera för- och nackdelar med hyra respektive försäljning. Vid mötet konstaterades att en direktförsäljning till Vadstena folkhögskola är önskvärt och att det till kommande sammanträde med samhällsbyggnadsnämnden skrivs fram ett förslag till beslut om försäljning och tecknande av kontrakt.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen:

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen uppdras erbjuda Vadstena Folkhögskola att köpa Lekbrodern 5 för 6,5 miljoner kronor.
2. Fastighets- och exploateringschefen får i uppdrag att genomföra försäljningen ifall köparen vill köpa för angivet pris. Fastighets- och exploateringschefen får under dessa förutsättningar vid försäljning förhandla om övriga kontraktsfrågor. Tillträdesdag ska sättas i samråd med kultur- och utbildningsförvaltningen. Fastighets- och



VADSTENA
KOMMUN

Protokollsutdrag samhällsbyggnadsnämnden 2026-05-19

exploateringschefen får för kommunens räkning underteckna köpekontrakt och köpebrev.

Carl-Henrik Juhlin (K): Ej försäljning av Lekbrodern 5 i nuläget.

Sammanträdet ajourneras klockan 14.16 och återupptas klockan 14.19.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden har beslutat enligt förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden daterad 2026-05-07.

Intresseanmälan gällande Lekbrodern 5, från Vadstena folkhögskola 2026-03-24.

Karta över Lekbrodern 5.

Värdeutlåtande avseende fastigheten Lekbrodern 5, daterad 2026-04-22.

Beslutet med handlingar expedieras till

Samhällsbyggnadsnämndens beslut expedieras till kommunstyrelsen.

Beslutet expedieras till

Kommunstyrelsens beslut expedieras till:

Samhällsbyggnadsnämnden

Vadstena Folkhögskola (rektor)

Fastighets- och exploateringschef

Motion Billigare tomtpriser till barnfamiljer

En stor och viktig fråga för Vadstena är hur vi ska kunna locka flera barnfamiljer till kommunen och samtidigt få yngre vuxna som är uppväxta i Vadstena att stanna i kommunen.

Det kommunala utbudet av aktiviteter för denna målgrupp får ändå sägas vara gott. Men Östergötlands högsta kommunalskatt avskräcker säkert en hel del! Skulle den höga skatten kunna kompenseras med betydligt billigare tomtpriser än idag för denna målgrupp så är det vår tro att vi skulle kunna locka många barnfamiljer till kommunen som önskar bygga ett eget hem! Vadstena ligger ändå på ett bra pendlingsavstånd till Motala, Mjölby och även Linköping mm.

Kan vi tillsammans med en bättre marknadsföring av vad kommunen har att erbjuda för just barnfamiljer såsom simhall, ishall, idrottshall, fotboll, skidåkning, friluftsliv och kanske framförallt en trygghet och en bra skola! Få till en kraftig subventionering av villatomter till barnfamiljer och unga vuxna som önskar bygga sitt eget hem, så tror vi att attraktionskraften till att bosätta sig i kommunen skulle öka och vi skulle få se en positiv effekt utav detta.

Så därför vill vi att samhällsbyggnadsnämnden utreder vad kostnaden av en halvering av tomtpriserna för målgruppen barnfamiljer och unga vuxna skulle tänkas kosta kommunen.

Björn Sandberg SD

Sekreterare	Justerare 1	Justerare 2

MOTION ANG BOENDEPARKERING

Till kommunfullmäktige i Vadstena kommun

Bakgrund

Vadstena är en fantastisk kommun att bo i, men för att behålla och locka nya invånare till vår stadskärna måste vardagen fungera praktiskt. Idag har vi ett system med gratis parkering och P-skiva, vilket är positivt för besökare och handel. Däremot skapar det stora problem för de invånare som bor i lägenheter, särskilt i de äldre delarna av staden, där fastigheterna ofta saknar egna parkeringsplatser.

Motivering

Nuvarande tidsbegränsningar på 4 timmar gör det i praktiken omöjligt för boende att parkera sitt fordon i närheten av hemmet under en hel arbetsdag eller över natten utan att riskera parkeringsböter eller behöva flytta bilen flera gånger. Detta skapar en onödig stress och minskar attraktiviteten för boende i innerstaden. Centerpartiet värnar om att hela kommunen ska vara levande och att beslut ska fattas nära medborgarna för att underlätta deras vardag. Genom att införa en möjlighet till längre parkeringstid (t.ex. 12 timmar) för boende som är skrivna i Vadstena och saknar egen parkeringsplats, skapar vi bättre förutsättningar för ett hållbart boende i vår vackra stad.

Centerpartiet i Vadstena föreslår därför kommunfullmäktige besluta:

Att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att utforma ett system för boendeparkering som tillåter mantalsskrivna invånare i Vadstena, utan tillgång till egen parkeringsplats, att parkera upp till 12 timmar på utvalda parkeringsytor där tidsbegränsningen idag är 4 timmar eller längre.

För Centerpartiet i Vadstena

Roland Sjödahl