



## Redegørelse for Slots- og Ejendomsstyrelsens arbejde med slotte og haver



Finansministeriet  
Slots- og  
Ejendomsstyrelsen

Oktober 2007

# Slotsredegørelse

Slots- og Ejendomsstyrelsen  
Oktober 2007

## Resumé

Slots- og Ejendomsstyrelsen (SES) har udarbejdet *Redegørelse for Slots- og Ejendomsstyrelsens arbejde med slotte og haver*. Redegørelsen beskriver styrelsens igangværende og fortsatte arbejde med de af staten ejede slotte og haver, som SES administrerer på vegne af Finansministeriet.

Formålet med redegørelsen er at gøre status over kulturejendomsporteføljen samt at give et samlet overblik over arbejdet med genopretning, vedligehold, drift, udvikling, formidling og sponsering inden for kulturejendomsporteføljen samt at vise retningslinjer for den videre udvikling for forvaltningen af porteføljen. Redegørelsen er delt op i to dele – den *Generelle del* og den *Specifikke del*. Den generelle del fremstår i rapportform, mens den specifikke del fremstår i skematisk form som stamdatablade for de enkelte bygninger og anlæg.

- Den *Generelle del – Slotsredegørelsen* - tager overordnet udgangspunkt i styrelsens portefølje og den overordnede strategi, som er udtrykt i styrelsens strategikort, samt de strategier, politikker og retningslinjer som styrelsen har udarbejdet med baggrund heri. Det er hensigten løbende at opdatere redegørelsen.
- Den *Specifikke del – Stamdata* - består af en række datablade, der i skematisk form giver et overblik over de beskrevne ejendomme. De indsamlede data er systematiseret elektronisk og forventes at blive indarbejdet i Slots- og Ejendomsstyrelsens Drifts- og Vedligeholdssystem.

Redegørelsen tager udgangspunkt i SES' portefølje og de strategier, politikker samt retningslinjer, som SES har arbejdet på og efter i de seneste år. Disse omfatter blandt andet strategier for bygningsvedligehold, udvikling og formidling samt restaurerings-, handicap-, sponsor- og arrangementspolitikker.

Disse strategier, politikker og supplerende retningslinier indeholder i hovedtræk en klar prioritering af genopretning og efterfølgende systematisk vedligehold, effektivisering af forretningsgange, indtægtsorienteret kulturforvaltning med optimale investeringer af øgede indtægter samt synliggørelse i offentlighedens bevidsthed. Endvidere indeholder de en hensyntagen til brugeres og kunders interesser.

En lang række af de historiske bygninger og anlæg har igennem mange år fået udført primært oprettende vedligehold. Bygninger og anlæg er blevet vedligeholdt ud fra en risikovurdering og en trangfølge, hvor risikoen for bygningernes tilstand (bl.a. tilstand af tage og facader for at imødegå eskalierende skader samt for at imødegå nedbrud og evt. nedstyrtning af bygningsdele) har været afgørende for vedligeholdelsesindsatsen. SES har i de seneste år arbejdet ud fra en strategi, hvor så store dele af ejendomsporteføljen

som muligt genoprettes. I forlængelse af porteføljens oprettelse, er det målet successivt at lade bygningsvedligeholdet overgå til systematisk forebyggende vedligehold. Ud fra en totaløkonomisk betragtning vil SES, ved at følge denne strategi, undgå at tabe allerede investerede midler, ligesom bygninger og anlæg fremover vil kunne fastholdes på et tilfredsstillende vedligeholdsniveau. Der vil i en længere periode fortsat skulle afsættes betydelige midler til genopretning af porteføljen, førend generelt systematisk forebyggende vedligehold kan effektueres.

Porteføljens kulturværdier, med fokus på bygninger og haver, skal udvikles og nyttiggøres. Nyttiggørelsen understøttes af de digitale medier, der muliggør oplysning, inspiration og nye oplevelser for de besøgende.

SES søger løbende at øge indtægterne med henblik på at styrke økonomien i relation til udvikling og formidling. Indtægterne skal øges ved målrettet markedsføring og ved at udvikle og tilbyde flere tidssvarende ydelser til brugere og besøgende. Der vil fortsat være fokus på en optimering af lejeindtægter, således at de følger markedsløjen bedst muligt. SES arbejder endvidere målrettet mod opnåelse af fonds- og sponsormidler til gennemførelse af projekter.

Til brug for fokusering på vedligehold og nyttiggørelse af porteføljen har styrelsen igennem en årrække udarbejdet perspektivplaner, der rummer strategier og delstrategier for de enkelte slotte og haver.

Som særlige fokusområder kan nævnes Kronborg Slot og Fæstning samt Amalienborg, Christiansborg og Frederiksborg Slot. For Kronborg er kernepunkterne bevaring og nyttiggørelse af slot og fæstning. SES deltager endvidere som central aktør i udviklingen af Projekt Kulturhavn Kronborg, der planlægges gennemført i samarbejde med Helsingør Kommune og med sponsorbidrag fra Realdania.

## Indholdsfortegnelse

<b>1.</b>	<b>Introduktion</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>SES' kulturstrategier</b>	<b>9</b>
2.1	<i>Strategier, politikker og retningslinier</i>	9
2.2	<i>Strategi for bygningsvedligehold</i>	9
2.3	<i>SES' restaureringspolitik</i>	11
2.4	<i>Perspektivplaner</i>	12
<b>3.</b>	<b>Status over genopretning og vedligehold. Forventet prioriteret udvikling</b>	<b>13</b>
3.1	<i>Prioriteret genopretning og vedligehold</i>	13
3.2	<i>Grundlaget for en langsigtet vedligeholdelsesstrategi</i>	13
3.3	<i>Prioriteringsmodel til brug for prioritering af genopretning - herunder systematisk vedligehold - ud fra budgetrammen over en 10-års periode</i>	14
3.4	<i>Status på en prioriterede genopretningsindsats.</i>	15
3.5	<i>Benchmarking og nøgletal inden for kulturvirksomheden</i>	16
<b>4.</b>	<b>Udvikling, nyttiggørelse og formidling</b>	<b>18</b>
4.1	<i>Udvikling, nyttiggørelse og formidling af slotte og haver</i>	18
4.2	<i>Nyttiggørelse gennem udlejning til arrangementer</i>	19
4.3	<i>Udvikling gennem samspil med interessenter</i>	19
4.4	<i>Øget offentlig adgang til statens kulturejendomme</i>	20
4.5	<i>Handicaptilgængelighed</i>	21
<b>5.</b>	<b>Kulturvirksomhedens økonomi</b>	<b>22</b>
5.1	<i>Økonomiske forudsætninger</i>	22
5.2	<i>Udlejning og forpagtningsindtægter</i>	23
5.3	<i>SES' sponsorpolitik</i>	23
<b>6.</b>	<b>Den specifikke del</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>Bilag</b>	<b>26</b>
7.1	<i>Liste over kulturejendomme</i>	26
7.2	<i>Stamdatablade</i>	27

## 1. Introduktion

SES forvalter en stor og betydningsfuld del af Danmarks kulturarv. Det er en grundlæggende forpligtelse for SES aktivt at bevare og nyttiggøre den del af kulturarven, som SES administrerer på statens vegne, således at nuværende og kommende generationer kan opleve bygninger og haveanlæg som velbevarede og med stor historisk værdi. Det er afgørende, at restaurering af bygninger og haveanlæg fortsat sker på et fagligt forsvarligt grundlag.

Formålet med redegørelsen er at gøre status og tilvejebringe det bedst mulige udgangspunkt for SES' beslutninger for genopretning, vedligehold, drift, udvikling, nyttiggørelse samt mulighed for opnåelse af sponsor- og fondsmidler inden for kulturejendomsporteføljen.

Der redegøres for de strategier, politikker og retningslinjer, som styrelsen lægger til grund for arbejdet med kulturejendomsporteføljen. Heri indgår også økonomiske forhold såsom bevillinger, drifts- og vedligeholdelsesudgifter, leje- og forpagtningsindtægter, sponsering m.m.

Grundlaget for styrelsens forvaltning af kulturejendomme er en række love og cirkulærer. SES efterlever dette grundlag ud fra overordnede strategiske mål, som er udtrykt i styrelsens strategikort. Strategikortet, der er udviklet efter Balanced Scorecard-modellen (BSC)<sup>1</sup>, fokuserer inden for kulturejendomsporteføljen på *at bevare, nyttiggøre og formidle* kulturarven i *tæt samarbejde med kunder og brugere*. Dette er således nøgleordene i redegørelsen. Nedenfor er angivet de vigtigste fokusområder inden for kulturejendomsvirksomheden med udgangspunkt i strategikortet.

### *Bevare, nyttiggøre og formidle kulturarven*

SES' kulturportefølje udgør en væsentlig del af landets bygningsmæssige kulturarv. Porteføljen er fortrinsvis lokaliseret i hovedstadsområdet og Nordsjælland med et enkelt anlæg i Roskilde og på Fyn samt nogle få i Jylland. Hovedparten af anlæggene daterer sig tilbage til perioden mellem 1500- og 1800-tallet.

Som et led i den aktive porteføljepleje, herunder bevaringen af kulturarven, har SES, på baggrund af bl.a. gennemførte bygningsmæssige, etableret en prioriteret 10-årsplanlægning for genopretning og vedligehold af ejendommene. Genopretnings- og vedligeholdelsesprojekter gennemføres ved hjælp af effektiv projekthåndtering i tilknytning til den prioriterede genopretnings- og vedligeholdelsesplan.

Statens slotte og haver skal være synlige og i videst muligt omfang tilgængelige for offentligheden. På den måde understøttes de rekreative, turistmæssige, undervisningsmæssige og identitetsbærende potentialer, som denne del af kulturarven repræsenterer. Via en øget offentlig adgang og en mere aktiv nyttiggørelse af ejendommenes kulturelle og historiske værdier, forventes det, at nettoindtægterne vil kunne øges til brug for fortsat udvikling

---

<sup>1</sup> For yderligere oplysninger om styrelsens strategikort og brug af Balanced Scorecard-modellen henvises til [ses.dk/scorecard](http://ses.dk/scorecard).

og nyttiggørelse. I den forbindelse fokuseres bl.a. på formidling af bygninger og haver herunder information om til restaurering og istandsættelse. Det skal dog bemærkes, at større aktiviteter samtidig også medfører øgede udgifter til drift, hvorfor totaløkonomiske vurderinger indgår i beslutningsgrundlaget for de større aktiviteter.

SES skal øge og variere tilbud om information såvel til det brede publikum som til publikum med specielle forudsætninger og interesser. SES vil i stigende grad bruge digitale formidlingsformer og anvende oplevelsesbaseret formidling af slotte og haver.

#### *Tæt samarbejde med kunder og brugere*

I forbindelse med gennemførelse af projekter indgår SES i tæt dialog med kunder og brugere. En ikke uvæsentlig bruger er Kongehuset, der jf. civilloven disponerer over fem større og mindre bygningskomplekser med tilliggende haver og anlæg. Bygningskomplekserne skal løbende tilpasses de kongelige beboere/brugeres behov og samtidig skal ejendommene fremstå repræsentativt. Andre væsentlige kunder og brugere omfatter Folketinget og centraladministrationen i øvrigt samt museumsvirksomheder.

Herudover er det af stor betydning, at SES er i tæt dialog med de besøgende på slottene og i haverne for gennem dialogen at tilpasse udviklingen og formidlingen efter de besøgendes interesser og behov.

Følgende ejendomme indgår i kulturejendomsporteføljen:

<b>Ejendomsbetegnelse</b>	<b>Primær anvendelse</b>
Amaliehen	Offentlig park
Amalienborg palæerne	Til rådighed for Kongehuset
Bernstorff Slot	Kontorformål
Bernstorff Slotshave	Offentlig park
Bibliotekshaven	Offentlig park
Charlottenlund Slot	Kontorformål
Charlottenlund Slotshave	Offentlig park
Chr. IV's Bryghus	Udviklingsprojekt vedr. nyttiggørelse og formidling pågår
Christiansborg Slot	De kgl. Repræsentationslokaler, Folketinget og Statsministeriet samt Højesteret
Christiansborg Ridebaneanlæg	De kgl. Stalde og museum
Christiansborg Slotskirke	Kirke
Det Gule Palæ	Til rådighed for Kongehuset
Eremitagen, jagtslottet	Til rådighed for Kongehuset
Esrum Kloster	Museum
Fredensborg Slot	Til rådighed for Kongehuset
Fredensborg Slotshave	Reserveret og offentlig park
Frederiksborg Slot	Museum
Frederiksborg Slotshave	Offentlig park
Gråsten Slot	Til rådighed for Kongehuset
Gråsten Slotshave	Reserveret og offentlig park
Koldinghus Slot og anlæg	Museum
Koldinghus Staldgård	Arkiv og museum
Kronborg Slot og Fæstning	Museumslignende
Kongens Have	Offentlig park
Marienburg og Have	Til rådighed for statsministeren
Nordborg Kapel	Gravkapel
Nyborg Slot og anlæg	Museum
Rigsdagsgården (Provianthuset)	Folketinget
Rosenborg Slot	Museum
Roskilde Palæ	Museum, bolig og kontor
Skt. Petri Kirke & gravkapel	Kirke
Sorgenfri Slot	Til rådighed for Kongehuset
Sorgenfri Slotshave	Privat og offentlig park
Spøttrup Borg	Museum
Spøttrup Have	Offentlig park
Sønderborg Slot og anlæg	Museum
Ålborg Slot	Kontorformål

**Tabel 1: Oversigt over SES' kulturejendomme (alfabetisk)**

### *Bygningsanlæg*

Grundstammen i SES' portefølje er de slotte, som Kongehuset gennem århundreder har disponeret over. Ved enevældens ophør overgik disse slotte til staten.

Tidligere varetog en særlig byggeadministration de bygningsfaglige opgaver, der hørte under *Rentekammeret* – i dag Finansministeriet. I 1849 nedlægges den særlige byggeadministration. I stedet oprettes et bygningsinspektorat, hvorunder der henhørte 5 kongelige bygningsinspektører med hvert sit inspektorat. I 1856 nedlægges direktoratet, hvorefter bygningsinspektørerne refererede til forskellige ministerier frem til 1913, hvor opgaverne blev lagt ind under Indenrigsministeriet. Efter en omskiftelig administrativ periode blev Boligministeriets Ejendomsdirektorat dannet i 1972. I 1990 blev Ejendomsdirektoratet nedlagt for i stedet at genopstå som Slots- og Ejendomsstyrelsen. Efter regeringsskiftet i 2001 og nedlæggelsen af Boligministeriet blev Slots- og Ejendomsstyrelsen overflyttet til Finansministeriet.

Porteføljen består af slotte og bygninger, der i dag anvendes til meget forskelligartede formål. Et væsentligt formål er residensslotte og andre bygninger stillet til rådighed for Kongehuset. Andre slotte og bygninger er stillet til rådighed for museumsvirksomhed og anden fremvisning. Enkelte kulturejendomme rummer kontorer. Slottene bevares og udvikles med udgangspunkt i den eller de tidsperioder, de repræsenterer og den aktuelle anvendelse.

Størsteparten af bygningerne inden for porteføljen er fredet i henhold til Bygningsfredningsloven.

### *Haveanlæg*

Slotshaverne har en oprindelse som lysthaver ved de slotte, hvor Kongehuset har haft residens. I forbindelse med vedtagelsen af grundloven i 1849 blev hovedparten af krongodset overført til staten, hvor ansvaret for haverne blev varetaget af *Inspektoratet for de Kongelige Lysthaver* – senere lagt ind under Boligministeriets Ejendomsdirektorat og efterfølgende SES. Fredningerne er udformet som frivillige deklarerationer for de enkelte haveanlæg.

Slotshaverne forvaltes, så de repræsenterer de forskellige stil- og tidsperioder. Gennem en overordnet målsætning for de enkelte haver sikres en tværgående differentiering og spændvidde.

## 2. SES' kulturstrategier

SES har udviklet en række politikker og strategier, der fungerer som overordnede retningslinjer for arbejdet med slotte og haver.

### 2.1 *Strategier, politikker og retningslinier*

Det er en grundlæggende strategi, at slots- og haveanlæg bevares og drives aktivt og visionært, så kommende generationer kan opleve dem med den store kulturhistoriske og historiske fortælleværdi, de har. Slotte og haver repræsenterer bygningshistoriens udvikling i Danmark tilbage fra middelalderen over renæssancen, barokken og klassicismen op til nyere tid.

Bevaringen og nyttiggørelsen af statens slotte og haver hører til blandt SES' kerneopgaver. Dette skal ske gennem professionel og effektiv drift og vedligehold af porteføljen og ud fra en strategi om prioriteret genopretning og systematisk vedligehold. Ved gennemførelse af drift og vedligehold samt genopretning skal kunder og brugere være tilfredse med forløbet og resultatet.

En ligeledes væsentlig strategi er, at bygninger og anlæg i videst muligt omfang er tilgængelige for offentligheden for herigennem at understøtte de rekreative, turist- og undervisningsmæssige samt identitetsbærende potentialer, som de repræsenterer.

SES har gennem de seneste år udarbejdet en række strategier og politikker til brug for bevaring og udvikling af kulturejendomsporteføljen. Det drejer sig bl.a. om restaurerings-, sponsor-, tilgængeligheds- (handicap) og arrangementspolitik. Nedenfor belyses strategi for bygningsvedligehold og restaureringspolitikken.

Ligeledes har SES udarbejdet en række perspektivplaner, tidligere kaldet udviklingsplaner, der danner grundlag for en kvalificeret bevaring, nyttiggørelse og udvikling af det enkelte anlæg eller den enkelte bygning med udgangspunkt i de overordnede strategier. Planerne indgår i grundlaget for prioritering af de økonomiske ressourcer.

### 2.2 *Strategi for bygningsvedligehold*

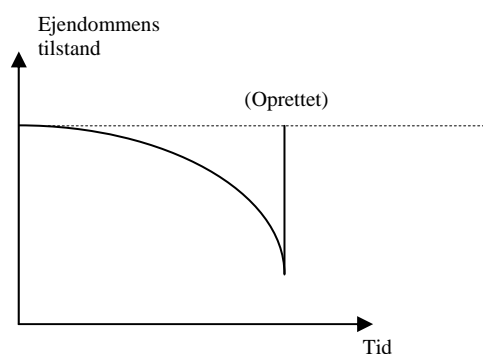
Kulturejendomsporteføljens bygninger og haver udsættes for klimatiske og brugsmæssige påvirkninger, som gør det nødvendigt til stadighed at foretage vedligehold af de brugsmæssige og kulturhistoriske værdier. Vedligeholdet skal af hensyn til ressourcerne gennemføres på den mest økonomiske mest forsvarlige vis.

Den overordnede vedligeholdelsesstrategi for styrelsens kulturejendomme sigter på, at ejendommene først søges genoprettet, hvorefter de successivt indgår i et langsigtet, systematisk planlagt forebyggende vedligeholdelsesforløb. Der er tre hovedårsager til dette valg:

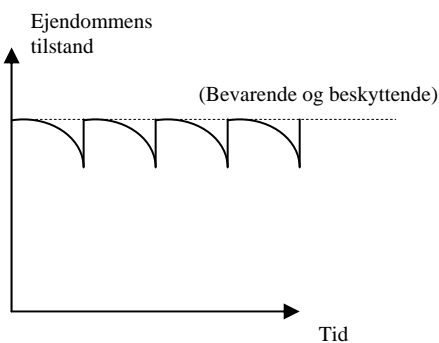
- At denne metode er med til at opretholde et nogenlunde konstant æstetisk niveau i forhold til ejendommenes fremtræden.

- At det over tid er det den billigste måde at vedligeholde ejendomme på, primært fordi følgeskader såsom råd og svamp undgås eller reduceres.
- At de funktionelle behov, som kunderne og/eller brugerne af ejendommene har, sikres i videst muligt omfang.

På de kulturhistoriske ejendomme opstår der i mange tilfælde store råd- og svampeskader i forlængelse af tidligere tiders manglende løbende vedligehold. Følgeskader er stærkt fordyrende for istandsættelsesarbejderne og samtidig øges risikoen for indirekte skader på bl.a. sårbart interiør. Figur 2 og 3 illustrerer forskellen mellem genoprettende vedligehold og forebyggende vedligehold.



**Figur 2: Genoprettende vedligehold**



**Figur 3: Forebyggende vedligehold**

Vedligeholdelsesaktiviteter kan principielt planlægges ud fra tre forskellige tilgange til vedligeholdsarbejdet:

- *Tilstandsbaseret* vedligehold, hvor vedligeholdsaktiviteterne prioriteres og fastlægges på grundlag af systematisk og løbende tilstandsvurderinger.
- *Intervalbaseret* vedligehold, hvor vedligeholdsaktiviteterne sker med fastlagte mellemrum for de enkelte bygningsdele.
- *Risikobaseret* vedligehold, hvor vedligeholdsaktiviteterne prioriteres og fastlægges med udgangspunkt i risikovurderinger.

SES anvender en kombination af de tre tilgange med hovedvægten lagt på det *tilstandsbaserede* vedligehold, hvor periodiske bygnings-syn udgør grundlaget for prioriteringen.

SES vil med dette udgangspunkt fortsætte de seneste års strategi med fuld genopretning efterfulgt af systematisk vedligehold af de oprettede bygninger. Dette er en totaløkonomisk rigtig strategi. Systematisk genopretning er imidlertid en opgave, der tager tid, idet det ikke er muligt at gennemføre alle genopretningsopgaver på én gang, og dermed over kort tid rette op på tidligere manglende vedligehold. Det indebærer derfor, at nogle ejendomme i en længere periode visuelt vil fremtræde i en utilfredsstillende stand, indtil genopretningen kan gennemføres.

Genopretning kan således ikke stå alene. Det er derfor vigtigt, at der løbende afsættes midler til løbende og systematisk vedligehold af de fuldt genoprettede ejendomme, så vedligeholdelsestilstanden af det allerede investerede ikke tages igen og for at fastholde et tilfredsstillende vedligeholdsniveau. Ligeledes er det væsentligt, at der afsættes midler til pludseligt opståede skader, der aldrig vil kunne undgås på bygninger og anlæg.

Det vil være nødvendigt med en stram prioritering, der tager udgangspunkt i de rådige bevillinger samt trangfølgen i genopretningsarbejdet og det fortsatte forebyggende vedligehold. Ved at efterleve denne strategi for vedligehold opnås en rimelig konstant brugsværdi på en sådan måde, at der tages hensyn til det æstetiske udtryk og bevaring af de kulturhistoriske værdier. Der henvises til kapitel 3.

### **2.3 SES' restaureringspolitik**

Restaureringsarbejder skal overordnet gennemføres i overensstemmelse med SES' restaureringspolitik<sup>2</sup>. Politikken skal sikre, at restaureringsopgaver gennemføres på højt fagligt niveau. Politikken har desuden til hensigt at sikre, at der gennem en åben proces er formuleret en klar og velargumenteret restaureringsholdning for de enkelte projekter, hvor de historiske såvel som de æstetiske aspekter afklares. Styrelsens holdning understøtter dialogen med de eksterne rådgivere, myndigheder - herunder Kulturarvsstyrelsen - samt brugere.

Som bygherre er SES en aktiv bestiller og koordinator af restaureringsprojekter, der løbende forsøger at engagere de bedste rådgivere og håndværkere til projekterne. SES sikrer sig som bygherre, at restaureringen af bygningen og/eller haven under udførelsen lever op til intentionerne i restaureringsholdningen samt til det med frednings- og planmyndighederne aftalte.

For at sikre formidlingen vil SES som hidtil sørge for en bred publicering af tiltag både under restaureringsprocessen i form af posters og foldere, men også evt. ved bogudgivelser ved afslutning på større projekter. Endvidere vil ses.dk blive anvendt.

---

<sup>2</sup> Restaureringspolitikken kan læses på [www.ses.dk/koncepter](http://www.ses.dk/koncepter)

## 2.4 Perspektivplaner

SES har udarbejdet en række perspektivplaner (tidligere kaldet udviklingsplaner). Planerne har til formål, specifikt for de enkelte slotte eller haver, at angive perspektiverne inden for vedligehold, udvikling og nyttiggørelse samt ikke mindst brug.

Perspektivplanerne skal danne grundlag for en kvalificeret bevaring, udvikling og nyttiggørelse af det enkelte anlæg og herunder bidrage til debat om den fremtidige udvikling, bl.a. gennem dialog med brugere. Planerne medvirker desuden til optimering af kvaliteten og udnyttelsen af de økonomiske ressourcer.

SES udarbejder perspektivplaner for ejendomme og anlæg, hvor følgende er til rådighed:

- Rosenborg Slot
- Frederiksberg Have
- Søndermarken
- Nyborg Slot
- Borgen Spøttrup
- Kronborg Slot og Fæstning
- Chr. IV's Bryghus
- Bernstorff Slotshave
- Frederiksborg Slot
- Frederiksborg Slotshave
- Kongens Have
- Koldinghus (udarbejdet ultimo 2007)
- Spøttrup Have (udarbejdet ultimo 2007)

Desuden skal det nævnes, at SES i 2006 har været en aktiv part i udarbejdelse af en udviklingsplan for Esrum Kloster & Møllegård.

### **3. Status over genopretning og vedligehold. Forventet prioriteret udvikling**

#### **3.1 Prioriteret genopretning og vedligehold**

SES har i de senere år sat vedligeholdet yderligere i system efter de tidligere anførte retningslinjer i redegørelsen og vil intensivere denne indsats i de kommende år. SES styrer og koordinerer således genopretnings- og vedligeholdsopgaverne ud fra ajourførte langtidsbudgetter.

Behovet for vedligehold vurderes og prioriteres på baggrund af periodiske bygningssyn og tekniske syn, indmeldinger fra brugere samt bidrag fra SES' slotskoordinatører m.fl. Bygnings- og tekniske syn bliver udført hvert andet år.

I tilstandsvurderingen indgår overvejelser i relation til udvikling af den enkelte ejendom i et samarbejde med brugerne. Ud fra en samlet vurdering udarbejdes 10-års budgetter for drift og vedligehold samt årsbudget for det kommende år. Tilstandsvurderingen - med baggrund i synene - er tilrettelagt på en sådan måde, at der indgår en registrering af bygningsdele og en indsatsplan (turnusplan) over en 10-årig periode med angivelse af overordnet udførelse og budget.

Både i forhold til tilstandsvurderingen, indsatsplanen og den prioritering, som foretages mellem de forskellige bygningsanlæg og på den enkelte bygning, lægges der stor vægt på en risikovurdering. I risikovurderingen er der særligt fokus på de typer arbejder, der imødegår accelererende skadesforløb (eksempelvis er der fokus på vandindtrængning i tagkonstruktioner og murværk samt på vandafløbsforhold). Synene sikrer, at udviklingen i bygningernes tilstand følges tæt, således at der kan sættes ind, når der vurderes at være risiko for generende og fordyrende svigt og skader.

#### **3.2 Grundlaget for en langsigtet vedligeholdelsesstrategi**

Der er i perioden fra 2004 tilvejebragt et solidt grundlag for den økonomiske langtidsplan for vedligeholdet i form af bygningssyn og tekniske syn samt vurdering af haveanlæg og skulpturer. Dette grundlag for den langsigtede vedligeholdsplanlægning vil løbende blive udbygget.

##### *Bygningssyn*

Der foreligger bygningssyn/vedligeholdelsesplaner for samtlige kulturejendomme. Synene er udarbejdet af de kgl. bygningsinspektører i henhold til indgående rammeaftaler og i henhold til særtaftaler truffet for de ejendomme, der ikke er omfattet af inspektørordningen. Der er suppleret med brugerønsker.

##### *Tekniske syn*

På tilsvarende vis er der udfærdiget tekniske syn for de tekniske installationer på kulturejendommene og i haverne.

### *Vurdering af haveanlæg*

En ekstern rådgiver foretager en vurdering af porteføljens haveanlæg med henblik på prissætning af de arbejder, der planlægges udført. Denne vurdering er gennemgået og prioriteret, således at der foreligger et dækkende billede af arbejderne på samtlige af styrelsens haveanlæg.

### *Vurdering af skulpturer*

I 2005 er der udarbejdet en overordnet fotoregistrering af de skulpturer, der er under styrelsens forvaltning. Registranten omfatter fritstående skulpturer og monumenter, der er offentligt tilgængelige. Skulpturer, der er en integreret del af en arkitektonisk udsmykning, såsom figurer på balustrader, relieffer o.l., er ikke medtaget i registranten. Registranten vil løbende blive opdateret, og SES vil anvende registranten som grundlag for de fremtidige prioriteringer og restaureringsopgaver.

### *10-års vedligeholdelsesplan*

På baggrund af ovennævnte syn og den heraf følgende tilstandsvurdering og prioritering opstilles en samlet 10-års vedligeholdelsesplan for porteføljen.

### **3.3 *Prioriteringsmodel til brug for prioritering af genopretning - herunder systematisk vedligehold - ud fra budgetrammen over en 10-års periode***

SES har udarbejdet en række redskaber til brug ved prioritering af vedligehold og udvikling af kulturejendomsporteføljen. Redskaberne består dels af det enkelte års grundlæggende oversigter over behov for vedligehold på de enkelte ejendomme, fra 2007 tillige strategier og fokuspunkter, og dels af en prioriteringsmodel. Redskaberne har samlet til formål at bidrage til en velbegrundet og velunderbygget prioritering af de økonomiske midler inden for kulturbudgettet i forbindelse med planlægning og prioritering af porteføljens genopretnings- og vedligeholdelsesarbejder.

Den udarbejdede prioriteringsmodel bidrager til at sikre en gennemskuelig og systematiseret proces, der medfører, at de økonomiske midler anvendes optimalt ud fra en samlet betragtning, samt at de forskellige parametre i modellen vurderes i forhold til deres betydning. Modellen er udarbejdet ud fra egne erfaringer og erfaringer indhentet fra de øvrige nordiske statslige byggeadministrationer, og består af et vurderingsskema, der opstiller to vanskeligt sammenlignelige hovedkriterier som *kulturarv* og *totaløkonomi*. Modellen er ikke tænkt at skulle bruges på samtlige projekter, men anvendes ved kritiske valg mellem færre projekter, der umiddelbart har samme prioritet.

Vurderingsskemaet omfatter faste parametre som arkitektur, historie, bevaring, drift, opretholdelse, brug og bygningssyn. Parametrene vurderes successivt i forhold til følgende punkter:

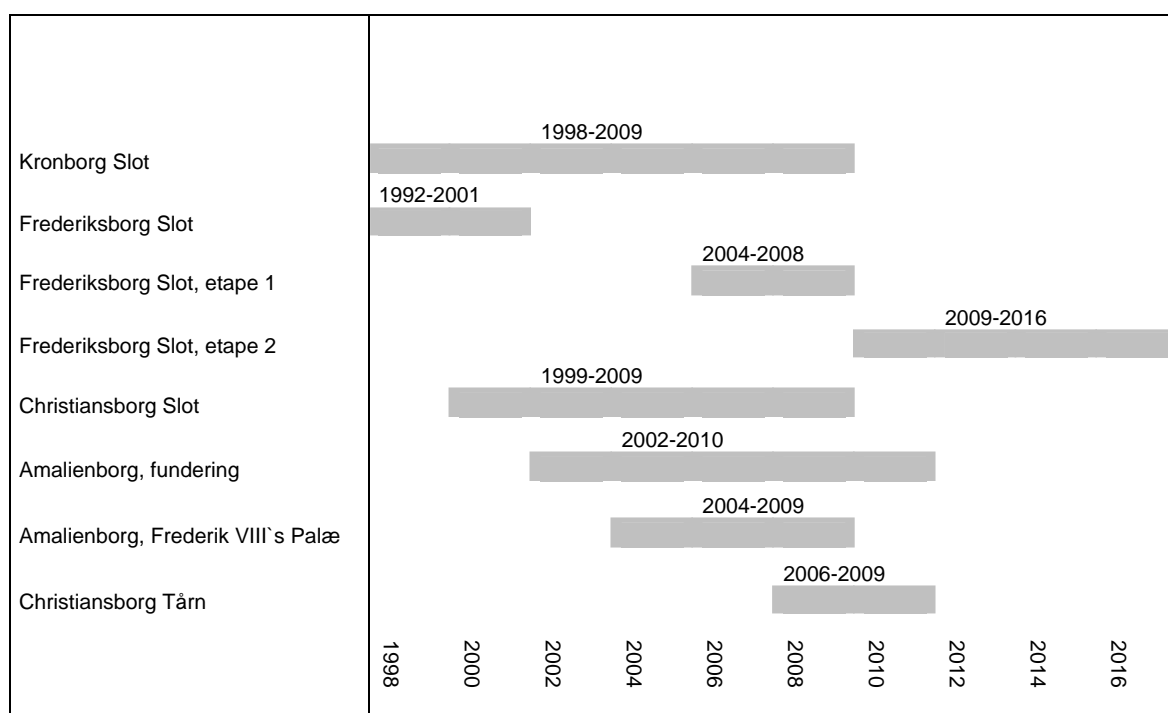
- Det faglige grundlag for tildelingen ved de bygningsfaglige tilsyn,
- den økonomiske udstukne ramme,
- forhåndsaftalte arbejder,
- brugerønsker,
- udvikling,
- indtægts skabende indsatser,
- årets fokusområde
- samt ud fra totaløkonomien - herunder driftsreducerende indsatser.

Modellen er anvendt første gang i 2006 i forbindelse med planlægning af porteføljens vedligeholdsarbejder for 2007 og vil løbende blive forbedret og videreudbygget.

### 3.4 Status på en prioriterede genopretningsindsats.

I perioden 2000-2006 er der afsluttet en række store genopretningsopgaver. Således er hovedstandsættelserne af klimaskærmene på Bernstorff Slot, Sorgenfri Slot, Harsdorffs Kolonnade, Skt. Petri Kirke og Fredensborg Slot afsluttet. Ligeledes er 1. og 2. etape af istandsættelses- og fornyelsesarbejderne på Kronborg Slot samt renovering af tag og vinduer på Christiansborg Slot afsluttet. En lang række genopretningsopgaver er under udførelse og afsluttes i løbet af en årrække, som det fremgår af figur 4.

Via Finansministeriets rådighedspulje er der for perioden frem til 2016 bevilliget SES et årligt beløb på ca. 37,1 mio. kr. – indeks 2007 – til genopretningsarbejder på en række slotte. Det er planen at fortsætte med genopretningsarbejder på Christiansborg, Kronborg og Frederiksborg Slot samt på Amalienborg palæerne. Her vil genopretningsarbejderne føre en betydelig del af bygningsdelene op til et niveau, hvorefter kun løbende forebyggende vedligehold vil være påkrævet. Af nedenstående skema fremgår de planlagte etaper af større genopretningsarbejder i perioden frem til 2016.



**Figur 4: Større prioriterede genopretningsopgaver**

For Frederiksborg Slot skal det særligt bemærkes, at der over en 10-årig periode (1992 til 2001) allerede har været udført genopretningsopgaver. Til trods herfor er der stadig et behov for en meget stor genopretningsindsats i forhold til øvrige anlæg. Første etape (2005 til 2009) udgør således alene ca. 35 mio. kr. Det samlede estimerede behov er på ca. 250 mio. kr. over den 10-årige periode frem til 2016. Genopretning af dette slot har derfor en høj prioritet.

Andre end de i figur 4 nævnte ejendomme vil også fortsat have behov for genopretning, herunder de mindre slotte og anlæg. For disse ejendomme må SES, indtil der er økonomi til en egentlig genopretning, anvende de bevilligede midler bedst muligt, så der ikke sker skader på brugere/publikum (fx nedstyring af bygningsdele) og bygninger (fx råd og svamp), samtidig med, at dér hvor genopretning er gennemført, skal der ske opretholdelse af det planlagte forebyggende vedligehold. Af fokusområder i denne prioritering skal nævnes bygninger i Frederiksberg Have og Kongens Have samt Rosenborg Slot.

Herudover påregnes der foretaget en lang række mindre genopretnings- og vedligeholdsarbejder på de øvrige slotte og haver.

#### *Den prioriterede genhugning af skulpturer m.v.*

Både i forhold til skulpturer og fx relieffer og dekorationer på bygninger findes et stigende behov for genhugning. Også inden for dette område vil det være nødvendigt med en stram prioritering med udgangspunkt i de økonomiske rammer, der er stillet til rådighed, samt trangfølgen i genhugningsarbejder.

### **3.5 Benchmarking og nøgletal inden for kulturvirksomheden**

#### *Bygningsvedligehold*

Som medlem af Dansk Ejendomsindeks (DEI) benchmarker SES egne nøgletal med DEI for så vidt angår afholdte udgifter til drift og vedligehold af styrelsens kontorejendomsportefølje.

SES vil løbende afklare, om det på tilsvarende vis er muligt at benchmarke nøgletal fra kulturejendomsvirksomheder, herunder indlede et samarbejde om benchmark med andre kulturforvaltere i både ind- og udland. National benchmarking med fx *Bygnings Frednings Foreningen*, BYFO<sup>3</sup>, vil blive undersøgt. Der vil også blive arbejdet mere systematisk med benchmarking indenfor det eksisterende nordiske samarbejde om statsbyggeri (NKS<sup>4</sup>). Ligeledes vil international benchmarking med fx *European Royal Residences*<sup>5</sup> og *The Association of Castles and Museums around the Baltic Sea* blive afklaret.

#### *Havedrift*

Hvor SES indtil nu ikke har kunnet benchmarke på et tilfredsstillende niveau for bygninger, har SES flere erfaringer med benchmark af driften af styrelsens haver. Der er foretaget såvel en international som en national benchmarking. Arbejdet er dog forbundet med betydelige udfordringer. I 2001 foretog SES således en international benchmarking af driften i slotshaver med tilsvarende haveanlæg i udlandet. De benchmarkede haveanlæg var haverne ved Sanssouci i Wien, Potsdam ved Berlin, Het Loo, Appeldoorn i Holland, Hampton Court i London og haveanlægget ved Drottningholm Slot i Stockholm.

---

<sup>3</sup> BYFO er en forening af ejere af større bygningsanlæg (herregårde, godser etc.)

<sup>4</sup> NKS – Nordisk Kontakt om Statsbyggeri.

<sup>5</sup> European Royal Residences er en international netværksorganisation, hvor forvaltere af tidligere og nuværende residensslotte kan være medlem. Medlemmer tæller bl.a. 10 svenske slotte, Hampton Court, Chambord, Schönbrunn m.fl.

Sammenligningen af de indsamlede nøgletal blev kompliceret af, at drifts-administrationerne i de ovenfor nævnte haver ikke opgør driftsøkonomien på samme måde som SES. Det betyder, at det kan være vanskeligt umiddelbart at sammenligne udgifterne. Ligeledes er parametre som klima og vækstgrundlag væsentligt forskelligt landene imellem - fra relativ kort vækstsæson i Stockholm til lang vækstsæson i London. Validiteten af sammenligningen på dette oplysnings- og vidensniveau er derfor noget usikker.

Endelig er der foretaget en national benchmarking i 2005 med fem kommuners parkforvaltninger. Resultatet heraf har dog ikke vist sig at være fuldt operationelt.

Generelt set vil SES gennem etablering af netværk søge sammenligning mellem andre tilsvarende europæiske slotte og formelle haveanlæg og om muligt udvikle et fælles og validt datagrundlag for benchmark. Benchmarkingarbejdet med haverne har fx nu skabt et grundlag for et netværkssamarbejde ved nøgletalssammenligning. Dette arbejde vil fortsætte med fokus på fastholdelse af faglige kontakter, som i fællesskab vil kunne styrke datagrundlaget for det fortløbende arbejde omkring nøgletal, kvalitetsbeskrivelse m.v.

## **4. Udvikling, nyttiggørelse og formidling**

### ***4.1 Udvikling, nyttiggørelse og formidling af slotte og haver***

Som statens ejer af slotte og haver har SES et ansvar for, at der sker en bred og moderne nyttiggørelse og formidling af den bygningskulturelle arv, som slottene og haverne repræsenterer. Dette skal naturligvis ske med respekt for de formål, som slottene i øvrigt stilles til rådighed for. Det gælder ikke mindst for den række af slotte, som fungerer som ramme om Kongehusets aktiviteter, men også for de bygninger, der er stillet til rådighed for folkestyret og centraladministrationen i øvrigt.

Der er ikke alene tale om en løbende nyttiggørelse, formidling og fremvisning af de enkelte slotte og haver. Der er også tale om en egentlig formidling og fremvisning af kulturejendommene i forbindelse med gennemførelse af større byggeprojekter på slottene og i haverne.

På Christiansborg og Kronborg slotte samt haverne står SES helt eller delvis for fremvisning og formidling. Andre af slottene og ejendommene, fx Frederiksborg, Koldinghus, Nyborg, Sønderborg og Rosenborg Slotte samt Esrum Kloster, er stillet til rådighed for museumsvirksomheder og fonde, der også foretager bygningskulturel formidling. På Kronborg og Christiansborg (ruinerne og repræsentationslokalerne) har SES ansvaret for driften af formidlings- og udstillingsvirksomheden.

De samlede nettoindtægter for Christiansborg- og Kronborg Slots entréindtægter samt leje af udendørs arealer var i 2006 i alt ca. 4,2 mio. kr. og forventes for 2007 og kommende år at være stigende som følge af den intensiverede indsats på området, der dog skal opveje en vis afmatning af visse grupper af besøgende.

Besøgende stiller i stigende grad krav til udbyderne af kulturtilbud. Udfordringen ligger i høj grad i både at være en kvalificeret og seriøs kulturarvsforvalter, og samtidig være en visionær formidler, der aktivt og engageret kan påvirke og matche de besøgendes interesser.

Hovedidéen bag SES' nyttiggørelse og formidling er at give øget adgang for kulturanlæggene og fokusere på en fremadrettet og oplevelsesbaseret formidling af høj kvalitet. Der vil i stigende grad blive anvendt digitale formidlingsformer og anvendelse af oplevelsesbaseret formidling. Dette kan for eksempel ske i form af digitale rundvisninger, som skaber synergi mellem oplevelsen ved besøg på slotte og i haver og information og oplevelser på ses.dk. Moderne kommunikationsformer og digitale medier – såsom virtuelle rundvisninger, mobilguides, MP3-oplevelser, film og lyd m.m. – forventes således taget mere i anvendelse fremover. SES har i forbindelse med udviklingen af disse tiltag fokus på mulighederne for at skabe indtægtsgenererende løsninger.

#### **4.2 *Nyttiggørelse gennem udlejning til arrangementer***

SES stiller historiske arealer, på Kronborg Slot og Fæstning samt i haverne, til rådighed for borgere, foreninger og virksomheders arrangementer ofte mod betaling. Dette sker ud fra en afbalanceret hensyntagen til forskellige brugeres behov og til bevaring af anlæggene, hvor den mangeartede og nutidige anvendelse af de historiske arealer skal gå hånd i hånd med brug og bevaring, herunder formidling.

På ses.dk kan alle via digital selvbetjening henvende sig om brug af arealerne i haverne til at afholde arrangementer. Digital selvbetjening påregnes implementeret på Kronborg og Christiansborg i løbet af en kort årrække (for Christiansborg rundvisning i repræsentationslokalerne, ruinerne og slotskirken). Arrangementer vil typisk være koncerter, teaterforestillinger, foredrag, foreningsmøder, firmaarrangementer, TV- og filmoptagelser og rundvisninger.

På Kronborg Slot stilles bl.a. Frederik II's vinkælder, Erik af Pommerens Kammer og Dansesalen i et vist omfang til rådighed for borgerne, ligesom der ultimo 2007 vil være adgang til at benytte de nyindrettede mødefaciliteter.

Styrelsen behandler ansøgninger om brug af faciliteter ud fra et ønske om at gøre stederne tilgængelige for almenheden og understøtte stedernes særegne identitet. Normalt gives der tilladelse til arrangementer, som ikke griber forstyrrende ind i publikums oplevelse af de historiske områder, eller som skader bygninger og anlæg ud over, hvad der kan aftales genoprettet efter arrangementet.

SES vurderer, at der er muligheder for en indtægtsfremgang i forbindelse med arrangementsvirksomheden - specielt for Kronborg og generelt i haverne. Indtægtsfremgangen hænger nøje sammen med investeringer forbundet med istandsættelsen og med mere langsigtede tiltag på formidlingssiden. SES vil derfor i de kommende år fokusere på en forbedring af arrangementsvirksomheden for at skabe et større volumen og dermed større indtægter.

SES vil være trendsættende og samspilssøgende, og hvor det er muligt understøtte arrangementsvirksomheden gennem bl.a. at nybygge eller genbruge eksisterende bygningsfaciliteter til besøgs- og velkomstcentre for besøgende på slotte og i haver. Et besøgs- og velkomstcenter vil afhængigt af behovet kunne være alt fra informative plancher om anlægget/ bygningen til en selvstændig bygning med butik, cafe og undervisningslokaler m.m.

#### **4.3 *Udvikling gennem samspil med interessenter***

Gennem øget kontakt til lokale interessegrupper og den veludviklede danske foreningsverden involverer SES borgerne direkte i brug og drift. Eksempler herpå er Barokhavens Venner i Frederiksborg Slotshave, der fungerer som guider og derudover driver caféen *Havehuset*. I Frederiksberg Have og Bernstorff Slotshaver har styrelsen etableret dialogfora i form af kontakt-

grupper, hvor flere af havernes publikums- og interessegrupper er repræsenteret, og hvor udvekslingen af idéer og synspunkter er central.

Andre steder er der etableret venneforeninger, privat/ offentligt samspil og anden medindflydelse på tilrettelæggelse og afvikling af rundvisninger, havevandring, foredrag og cafédrift m.v. Som eksempler på samarbejdspartnere kan nævnes Danmarks Naturfredningsforening, Slots- og herregårdsforeninger, Foreningen for bygningskultur, Haveselskaberne og Turistforeninger.

Det altafgørende for en succesfuld kulturformidling er, at museumsvirksomheder og fonde, der har fået stillet kulturejendomme til rådighed, inddrages, således at museerne engageres i nyttiggørelsen og formidlingen. En vigtig forudsætning er, at der vises respekt for den funktion, som disse kulturformidlere varetager, og at der føres en tæt dialog med dem om beslutninger, som påvirker den enkelte institutions benyttelse af slotte og haver. For de slotte og haver, der benyttes af Kongehuset, vil der skulle opretholdes en privatsfære, hvorfor der ikke i fuldt omfang vil være muligt at formidle disse slotte og haver.

For at fremme den bedst mulige anvendelse af slotte og haver vil styrelsen således fortsat have fokus på brugeres og publikums holdninger. Dette sker bl.a. gennem de årlige publikumsundersøgelser og dialog med interessegrupper.

#### **4.4 Øget offentlig adgang til statens kulturejendomme**

I forlængelse af et udvalgsarbejde mellem Finansministeriet, Kulturarvsstyrelsen og SES i 2006 vedrørende *Øget offentlig adgang til statens kulturejendomme* (2006) er der peget på, at der kan skabes mulighed for at øge adgangen til en række udvalgte ejendomme.

Arbejdsgruppen har valgt at skitsere tre niveauer med henblik på at øge offentlighedens adgang til de udvalgte ejendomme. De tre niveauer repræsenterer hver sin servicepakke, hvortil driftsudgifterne vil være proportionalt stigende. Fælles for de tre niveauer er, at de alle vil kunne etableres, uden at det får større konsekvenser for de nuværende brugere, fx i form af fraflytning af ejendommen. Arbejdsgruppen har peget på følgende SES ejendomme, hvor øget adgang er det nærliggende at overveje.

<b>Ejendom</b>	<b>Seværdighed</b>	<b>Adgang i dag</b>	<b>Mulighed for at øge adgangen</b>
Bernstorff Slot	I nogen grad	Adgang efter aftale	Ja
Charlottenlund Slot	I nogen grad	Adgang efter aftale	Ja
Christians IV's Bryghus	I meget høj grad	Adgang efter aftale	Ja
Christiansborg Slotskirke	I meget høj grad	Adgang efter aftale	Ja
Kancellihuset, Slotsholmsgade 2	I meget høj grad	Adgang efter aftale	Ja

**Figur 5: Udvalgte ejendomme med mulighed for øget adgang**

SES arbejder løbende med at skabe øget adgang for offentligheden til disse ejendomme. Heri indgår også vurderinger af de økonomiske og driftsmæssige konsekvenser.

De forventelige udgiftsposter er udgifter til vagt og opsyn, rengøring, el og varmeforbrug, men også mere indirekte udgifter vil skulle tages i betragtning. Disse udgifter vil bl.a. være øget slitage og genopretningsbehov, øget behov for sikringsanlæg samt aflønning af formidlingspersonale, udlevering af informationsmateriale og eventuelt indretning af et introduktionslokale. Ligeledes må der påtænkes udgifter til indretning af et eller flere rum til formidling af bygningens historie og kulturværdier – et besøgs-/ formidlingscenter.

Det skal sammenfattende bemærkes, at øget adgang og styrket formidling af kulturejendommene, vil være forbundet med en række udgifter, der skal stå i forhold til investeringer og mulighed for indtægter. Heri indgår også hensyntagen til de fredede bygningers tarv i forhold til at styrke tilgængelighed og overholde brandmæssige forhold.

#### ***4.5 Handicaptilgængelighed***

Tilgængelighed for bevægelseshæmmede eller medborgere med andre handicap har stor betydning i forbindelse med nyttiggørelse og formidling af kulturejendommene.

Regeringens overordnede målsætning for handicappolitikken (2003) er et tilgængeligt samfund – et samfund, hvor handicappede har mulighed for at deltage i samfundslivet på lige fod med andre. Således stilles der forventninger til, at der i løbet af en tidsperiode på 20-25 år vil være skabt tilgængelighed til såvel den offentlige bygningsmasse som til den private.

Styrelsen vil efterleve denne målsætning under fortsat hensyntagen til fredningsforholdene. For fredede bygninger har Bygningsfredningsloven forrang for tilgængelighedskravene. Dette har betydning i forbindelse med genopretning af kulturejendomme, hvor det derfor ikke altid er muligt i fuldt omfang at opnå fysisk tilgængelighed.

## 5. Kulturvirksomhedens økonomi

### 5.1 Økonomiske forudsætninger

SES' samlede økonomi er opdelt i en kontorejendomsvirksomhed og en kulturejendomsvirksomhed.

Kulturvirksomheden finansieres primært af finanslovsbevillingerne, suppleret med indtægter i form af entré-, arrangements-, leje- og forpagtningsindtægter samt fonds- og sponsormidler.

Ifølge Finanslov 2007 fremgår kulturejendomsvirksomhedens anlægsbevillinger for 2007 til 2010 som følgende:

	Slut år	2007	2008	2009	2010
Amalienborg hoveddistandsættelse	2010	22,4	34,1	32,8	23,0
Amalienborg, FVIII	2009	31,9	26,6	10,6	-
Frederiksborg Slot, I	2008	9,6	5,3	-	-
Rosenborg Slot, reovering af gulv	2007	8,7	-	-	-
De kongelige Stalde	2008	15,5	15,5		
Chr. IV's Bryghus	2008	6,0	9,5	-	-
Øvrige anlægsudgifter	2016	2,7	13,8	21,9	36,9
Planlagt vedligehold		67,3	67,3	67,3	67,3
<b>I alt</b>		<b>164,1</b>	<b>172,1</b>	<b>132,6</b>	<b>127,2</b>

Figur 6: Bevillingsmæssig oversigt

#### *Omkostninger 2006*

I 2006 var de samlede omkostninger på kulturvirksomheden på i alt 294 mio. kr. Dette dækker over drifts- og anlægsomkostninger til SES Slotte og haver. Driftsomkostninger rummer udgifter til energi, skatter, vand, renovation, lønomkostninger, have- og bygningsdrift med et samlet beløb på i alt ca. 176,3 mio. kr. Desuden benyttes ca. 56,5 mio. kr. til planlagt vedligehold og 61,5 mio. kr. til diverse aktstykker.

Huslejeindtægterne androg i 2006 ca. 19,4 mio. kr.

Nettoindtægter fra arrangementer – herunder billetindtægter på Kronborg Slot, Christiansborg Slotsruiner, slotskirke og repræsentationslokaler samt Christian VII's Palæ samt leje af udendørsarealer androg i 2006 4,2 mio. kr.

Det må forventes, at vedligeholdelsesudgifter og udgifter til genopretning og vedligehold over aktstykkесager og over den særlige rådighedspulje vil være på et højt niveau - også i de kommende år.

SES har behov for at øge indtægterne, og vil fokusere herpå i bl.a. for at styrke drift og vedligehold af bygninger og haver. Indtægterne skal således øges ved målrettet markedsføring og ved at udvikle og tilbyde flere ydelser til besøgende m.v., ligesom SES vil forøge omfanget af udlejninger og forpagtninger samt tilpasse disse til markedsvilkårene. Samtidig arbejder styrelsen aktivt på at tiltrække flere fonds- og sponsormidler til kulturprojekter.

### **5.2 Udlejning og forpagtningsindtægter**

SES arbejder bl.a. på at øge indtægterne fra udlejning og forpagtning. En forøgelse af lejeindtægterne er en løbende proces, der tager udgangspunkt i en nærmere gennemgang af foreliggende overenskomster/lejekontrakter for mulige merindtægter, en skærpet indsats på at have så få lokaler stående ledige som muligt samt større fokus på forpagtningsaftaler for eksempel restauranter og caféer. Der er således i 2006 opnået nye og forøgede udlejnings- og forpagtningsindtægter for Frederiksberg Have, Kongens Have, Koldinghus Staldgård og Kronborg Slot.

På Kronborg Slot er Kronværket, der er forsvarsanlægget udenfor selve hovedslottet, en bygningsmasse der allerede er genstand for udlejning. Denne udlejning vil blive intensiveret i de kommende år. Bygningerne er dog generelt meget nedslidte og vil kræve en del genopretning og reovering for at kunne understøtte udlejning på normalt markedsniveau. SES vil i en periode være nødsaget til at udleje under markedsniveau, da det endnu ikke er muligt at prioritere denne genopretning og vedligehold før udleje.

Ud fra et forretningsmæssigt perspektiv er der blevet foretaget en vurdering af den mulige lejeindtægt for bygningerne. Lejeniveauet ligger d.d. på omkring 6-800 kr./m<sup>2</sup>. Af Kronværkets i alt 15.000 m<sup>2</sup> er ca. 5-6.000 m<sup>2</sup> egnet til udlejning (ca. 3.000 m<sup>2</sup> heraf er pt. udlejet). Det vurderes på lang sigt at udlejningen kan give en potentiel merindtægt på ca. 2. mio. kr. årligt.

### **5.3 SES' sponsorpolitik**

SES har igennem mange år benyttet mulighederne for at søge fonde, organisationer og virksomheder om støtte til gennemførelse af projekter. Projekterne har ofte haft karakter af nyskabelser, udviklings- og/eller restaureringsprojekter. SES' målsætning er, at der årligt samlet skal indgå mindst 3 mio. kr. i fonds- og sponsorbidrag.

SES arbejder målrettet på at udvide tilgangen af fonds- og sponsormidler, for at muliggøre aktiviteter, herunder genopretning, udvikling og formidling, der ikke er mulighed for at kunne gennemføre indenfor de rådige bevilninger. Derfor har styrelsen udarbejdet en intern fonds- og sponsorpolitik, med henblik på at styrke dette indtægtsområde.

Nedenfor stående eksempler giver en oversigt over bredden af de fonds- og sponsormidler, som SES har modtaget.

Sted	Projekt	Beløb	Medfinansiering	Fond / sponsor
Kronborg	Projekt Kulturhavn Kronborg	Forventet 88,6 mio. (SES) 25,6 mio. (Helsingør Kom.) <sup>6</sup>	SES 23,7 mio. + Helsingør kom.30,1 mio.	Realdania
Christian IV's Bryghus	Brandsikring	16 mio. <sup>7)</sup>	SES 5,3 mio.	TrygFonden
Christiansborg Slotskirke	Restaurering af orgel	3,5 mio.	SES 3,5 mio.	Wroblewskis -, Augustinus- og Chr. X's Fonde. OAK Foundation
Amalienborg Frederik VIII's Palæ	Anlæggelse af nyt haveanlæg, kunstnerisk udsmykning, restaurering af malerier, lysekroner m.m. og udgivelse af bog om restaureringen	7,65 mio.	Delvis medfinansiering forventes.	Realdania

**Figur 7: Bidrag til igangværende større fondsfinansierede projekter – status pr. 2006.**

Der arbejdes løbende med forslag til projekter, der kan muliggøre indhenting af fonds- og sponsormidler.

<sup>6</sup> Stillingtagen til forøgelse af bidraget forventes foretaget ultimo 2007. (Indeks 2007)

<sup>7)</sup> Stillingtagen til eventuel forøgelse heraf tages inden forelæggelse af projektets aktstykke ved årsskiftet 2007 / 2008.

## **6. Den specifikke del**

Den specifikke del består af et oversigtsmateriale, hvor der er indarbejdet korte resuméer af den vigtigste eksisterende dokumentation. Denne del indeholder oplysninger om drift og vedligehold, formidling og udvikling, korte resuméer af strategier og forslag til tiltag på de enkelte ejendomme m.m.

Disse informationer er samlet som stamdatablade for den enkelte ejendom. Stamdataene er et udtræk fra en database, der sammenstiller og beskriver strategier, politikker og udviklingsplaner m.v. på de enkelte slotte og haver. Det er muligt at trække informationer på tværs af ejendommenes oplysninger. Databasen bliver løbende opdateret.

Den specifikke del, i form af stamdatablade, omfatter således et struktureret overblik over den enkelte kulturejendom, der kan indgå i beslutningsgrundlaget i forbindelse med vedligeholdelsestiltag, tiltag om nyttiggørelse samt arbejdet omkring aktiv formidling.

Af bilag 1 fremgår samtlige kulturejendomme, administreret af SES på statens vegne, der indgår i nærværende redegørelses specifikke del.

## 7. Bilag

### 7.1 Liste over kulturejendomme

305	Amaliehaven
311	Frederiksberg Have/Søndermarken, byg./have
312	Frederiksborg Slot
312 A	Frederiksborg Slotshave
315	Esrum Kloster
317	Koldinghus Slot og anlæg
318	Koldinghus Staldgård
319	Kronborg Slot og Fæstning
322	Nordborg Kapel
323	Nyborg Slot og anlæg
324	Rosenborg Slot
324A	Kongens Have
325	Roskilde Palæ
327	Spøttrup Borg
327A	Spøttrup Have
328	Skt. Petri Kirke & gravkapel
329	Sønderborg Slot og anlæg
338	Chr. IV's Bryghus

### Civilliste og Folketing

300-303	Amalienborg palæerne
308	Christiansborg Slot
309	Christiansborg Ridebaneanlæg
310	Christiansborg Slotskirke
336	Rigsdagsgården (Provianthuset)
336 A	Bibliotekshaven
313	Fredensborg Slot
313 A	Fredensborg Slotshave
314	Eremitagen, jagtslottet
316	Gråsten Slot
316 A	Gråsten Slotshave
321	Marienburg og Have
326	Sorgenfri Slot
326 A	Sorgenfri Slotshave
339	Det Gule Palæ
<i>Kontorslotte</i>	
306	Bernstorff Slot
306 A	Bernstorff Slotshave
307	Charlottenlund Slot
307 A	Charlottenlund Slotshave
330	Ålborg Slot og anlæg

### 7.2 Stamdatablade

De enkelte stamdatablade består først af en række data omkring den enkelte ejendom. Første afsnit indeholder basisoplysninger som:

- Opførelsesår jf. BBR oplysninger
- Fredningsforhold
- Primær anvendelse jf. BBR oplysninger
- Hvem anvender ejendommen/de enkelte bygninger?
- Matrikelnummer
- Samlet etage-, bebygget- og grundareal jf. BBR oplysninger. Det skal her bemærkes, at BBR oplysninger ikke altid er valide.

Af andet afsnit fremgår oplysninger omkring ejendommens drift og vedligehold af den enkelte ejendom. Der fokuseres her på:

- Samlede driftsomkostninger i 2005.
- Genopretningsniveau – definition for dette se nedenfor.
- Afholdte vedligeholdelsesudgifter perioden 1999 til 2005.
- Strategi for genopretning og vedligehold.

I tredje afsnit fremgår oplysninger af økonomisk karakter som:

- Ejendomsvurdering.
- Kontraktlige forhold.
- Lejeindtægter.
- Mulighed for forøgelse af lejeindtægter.
- Potentiale for forøgede indtægter – leje- og publikumsrelaterede.
- Sponsoraktiviteter.

I fjerde afsnit fremgår oplysninger omkring formidling og udvikling

- Besøgstal – for de kulturejendomme, der har museumsvirksomhed.
- Antal indtægtsgivende arrangementer
- Udviklingsplaner/Perspektivplaner – såfremt de foreligger.
- Åbningsegnethed for offentlighedens adgang.
- Delstrategi i hovedtræk for de ejendomme, hvor der foreligger en udviklings-/perspektivplan

Endelig afsluttes der med en kort historisk redegørelse.

### *Genopretningsniveau – definition*

Ved genopretningsniveau forstås der den p.t. værende tilstand af bygningen eller bygningsanlægget. Begreberne god, middel og ringe defineres som følgende:

#### *God*

Bygninger der på nuværende tidspunkt må anses for at være rimeligt vel vedligeholdte og umiddelbart ikke kræver vedligehold inden for de nærmeste 5 år.

#### *Middel*

Bygninger der på nuværende tidspunkt må anses for at skulle trænge til vedligehold inden for de kommende 5 år.

#### *Ring*

Bygninger, hvis vedligeholdelsestilstand er så ringe, at der er risiko for, at det kan medføre skader på person eller ejendom eller medføre væsentlige gener for institutionens drift.



Finansministeriet

Slots- og  
Ejendomsstyrelsen

Slots- og Ejendomsstyrelsen  
Løngangstræde 21  
1468 København K

Tlf.: 33 92 63 00  
e-mail: [sesmail@ses.dk](mailto:sesmail@ses.dk)  
Hjemmeside: [www.ses.dk](http://www.ses.dk)