



Underhållssituationen i bidragsfastigheterna

2005-11-22

Kompletterande skrivelse
till den rapport om
underhållssituationen i
bidragsfastigheterna som
överlämnades till
regeringen 2005-06-30.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	3
Överhängande risker	5
Positiva effekter	7
Bilaga 1. Brandskydd i bidragsfastigheter	9
Bilaga 2. Att lägga byggnader i malpåse	13
Bilaga 3. Elva fruktsamma sätt att levandegöra Varbergs fästning	29

Sammanfattning

Statens fastighetsverk (SFV) vill med följande skrivelse komplettera den rapport som behandlar underhållssituationen i bidragsfastigheterna och som lämnades till regeringen 2005-06-30. Den ursprungliga rapportens syfte var att informera regeringen om den brist på överensstämmelse som SFV upplever mellan uppdragets omfattning och de resurser som ges till bidragsfastigheterna. Rapporten visar på underhållsproblematiken i fastigheterna, varför situationen ser ut som den gör idag och kostnader för underhållet. Nu vill SFV särskilt understryka de risker som vi ser är förestående om situationen inte förbättras men vi vill även visa på den potential som finns om vi får tillräckliga resurser till bidragsfastigheterna. Framförallt vill vi uppmana regeringen att ta ställning i frågan och se till att ekonomiska förutsättningar finns för uppdraget eller alternativt omdefiniera uppdragets omfattning.

Den ursprungliga rapporten visar på ett behov som motsvarar ett underskott på minst -330 mkr. Till de kostnadsberäkningar som presenteras i rapporten vill vi nu lägga en sammanställning av kostnader för erforderliga brandskyddsåtgärder. Dessa uppgår till över 180 mkr för den kommande femårsperioden (bilaga 1). Dessutom har vi uppskattat att det finns behov av drygt 200 mkr inkom för att åtgärda de omfattande murverksproblem som finns i framförallt fästningarna. Denna siffra är hämtad från en sammanställning som gjordes tidigare i år. Då den innehåller samtliga fästningar det vill säga både bidragsfastigheter och hyresfastigheter har vi bedömt att den inte ska redovisas i sin helhet i detta sammanhang.

Den slutsats som SFV drar av ovanstående studier är att de styrker ett behov av ett underskott motsvarande minst -330 mkr per år. Båda visar på så pass stora behov av ekonomiska resurser att -330 mkr förmodligen är lågt räknat.

Bristen på underhållsmedel berättigar frågan om det skulle vara bättre att koncentrera underhållet på vissa fastigheter medan andra läggs i "malpåse". För att illustrera vad det skulle kosta att stänga fastigheter för allmänheten och hålla underhållet till ett minimum, har vi tagit fram en schablonkostnad för detta (bilaga 2). Slutsatsen är dock att kostnadsbesparingen blir försumbar om man avser att åter ta fastigheterna i bruk. Detta på grund av att kostnaden för att återställa en fastighet i brukbart skick efter malpåsetiden bedöms som lika stor som den tidigare gjorda besparingen.

Vi har som jämförelse låtit en konsult presentera de kvantitativa och kvalitativa effekter som kan uppnås genom investeringar i bidragsfastigheterna (bilaga 3). Varbergs fästning har valts för att åskådliggöra detta. De förädlade och

intäktskapande insatserna på 57 590 000 kr som föreslås skulle i detta fiktiva exempel kunna innebära följande:

- En årlig hyresintäkt för SFV på 4 462 000 kr (7,7 % av SFV insats).
- En ökad årlig försäljningsomsättning inom fästningen på 18 350 000 kr (32 % av SFV insats).
- Statliga skatteintäkter i samband med utvecklingsfasen på 27 007 000 kr (47 % av SFV insats).
- Statliga skatteintäkter per år på 5 587 000 kr (10 % av SFV insats).
- Kommunala skatteintäkter i samband med utvecklingsfasen på 16 810 000 kr (29 % av SFV insats).
- Kommunala skatteintäkter per år på 1 750 000 kr. (3 % av SFV insats).
- 94 stycken tillfälliga årsarbeten
- 17 stycken fasta årsarbeten
- Ökad lokal/regional försäljningsomsättning vid utvecklingsfas med ca 51 500 000 kr och per år 4 576 000 kr

Bakgrund

I beståndet av bidragsfastigheter ingår det nationella kulturarvets klenoder vilka består av slotts- och fästningsmiljöer, ruiner, kloster, kungsgårdar, bruksmiljöer och Vasaminnena. Av dessa är två miljöer upptagna på UNESCO:s världsarvslista. Fastigheterna är unika med i särklass höga kulturhistoriska värden men saknar förutsättningar att ge ett ekonomiskt överskott på lång sikt.

Bidragsfastigheterna får idag maximalt belasta SFV:s resultat med -180 mkr per år vilket vi konstaterar är otillräckligt. Möjligheterna att utföra vårt uppdrag är begränsade. Det vill säga att på ett för staten ekonomiskt och effektivt sätt förvalta fastigheterna, så att deras värde behålls och om möjligt ökas, samt att bruka, bevara och förädla kulturvärdena i fastigheterna och verka för att värdena levandegörs av lämplig aktör.

Vi vet i dagsläget inte exakt hur stora underhållsbehoven beräknade i ekonomiska termer är men uppskattningsvis rör det sig om behov motsvarande ett underskott på minst -330 mkr. Detta antagande är baserat på interna underhållsplaner, hur tillgången till resurser såg ut innan underskottsramen infördes, en pilotstudie omfattande fem fastigheter samt en schablonkostnad som tagits fram för det periodiserade tekniska underhållet på byggnader. Samtliga modeller finns redovisade i den ursprungliga rapporten.

Överhängande risker

Om det kritiska underhållsläget i bidragsfastigheterna inte förbättras finns risk att vårt gemensamma arv kommer att ta allvarlig skada. De risker som SFV i dagsläget bedömer som mest överhängande är:

Brandrisk

Omistliga kulturhistoriska värden kan gå förlorade vid brand. Återuppförda kopior kan aldrig till fullo ersätta en autentisk historisk miljö. Vid brand finns förstås i första hand fara för personskador. I dagens läge har vi till och med svårt att tillgodose de lagkrav som finns för att förhindra sådana.

Det totala behovet av erforderliga brandskyddsåtgärder i bidragsfastigheterna uppgår till ett minimum av 180 mkr för de kommande fem åren (bilaga 1). Denna siffra inkluderar kostnader för initialt systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Arbetet med SBA kan dock innebära att akuta brandtekniska brister upptäcks som kräver omedelbara åtgärder.

Rasrisk

Det finns risk att murverkskonstruktioner kommer att rasa. I likhet med brand kan konsekvenserna bli att oersättliga värden förstörs och även här finns fara för personskador. Murverksproblemen har uppkommit till följd av underhållsåtgärder som under 1900-talet (företrädesvis fram till och med 1970-talet) utförts med felaktiga material och metoder. Det är framförallt omfattningen på berörda murverk som är oroande. Flertalet fästningar och vasaborgar har problem av den här typen. Det är svårt att förutse när ras kommer att ske och hur stora konsekvenserna kan komma att bli. Kostnaderna för att åtgärda de felaktiga åtgärderna är stora men om inget görs kan följderna bli betydligt värre. Redan nu har vissa områden där rasrisk förekommer spärrats av för allmänheten. Vi kommer att behöva spärra av i allt större omfattning framöver om inte problemen åtgärdas.

Att foga och putsa om murverk på fästningarna är beräknat att kosta i storleksordningen drygt 200 mkr under en femårsperiod. Till det tillkommer nödvändiga åtgärder för förbättrad dränering, reparation av tak etc.

Historiska parker och trädgårdar förfaller

Risken är stor att avsaknaden av långsiktighet i skötsel och underhåll kommer att leda till att parker och trädgårdar går förlorade. Eftersom dessa till stor del består av organiskt material förändras och förfaller de mycket snabbt om de inte sköts kontinuerligt. Växternas artbestämda egenskaper och klimatförutsättningarna ger parkerna och trädgårdarna deras karaktär men utgör samtidigt orsaken till att de

oundvikligen förfaller. Kontinuerlig skötsel och underhåll är en förutsättning för att fördröja och kontrollera nedbrytningens förlopp.

Även i parkmiljöerna finns risk för att vi kommer att förlora stora kulturhistoriska värden. SFV förvaltar flera av Sveriges mest representativa park- och trädgårdsmiljöer. Dessa berättar om äldre tiders arkitektoniska och estetiska stilideal, om kosthåll och läkekonst. Av särskilt intresse ur europeiskt perspektiv är det relativt gamla trädbestånd som finns bevarat från ursprungsanläggningarna i vårt land. Ett sådant äldre växtmaterial är unikt men också särskilt vårdkrävande. Vården kräver speciell hantverkskunskap som under rådande omständigheter riskerar att gå förlorad om det i framtiden inte finns tillräckligt med verkliga miljöer att utöva hantverket i.

I förfallna trädgårdar och parker finns naturligtvis även fara för personskador om exempelvis träd inte beskärs eller om broar och räcken tillåts förfalla tillräckligt länge. Bristen på ekonomiska resurser har gjort att vi inte har nödvändig beredskap att hantera oplanerade händelser som exempelvis växtsjukdomar och våldsamma oväder. De är svåra att förutse men är en oundviklig del av den verklighet vi lever i. Om inte konsekvenserna ska få kvarstående effekt måste vi ha beredskap för den här typen av händelser.

Fastigheter måste stängas för allmänheten

Det finns risk att fastigheter måste hållas, helt eller delvis, stängda för allmänheten dels på grund av exempelvis akut rasrisk och dels på grund av den generellt låga nivån på underhållet som resulterar i ett ökande och alltmer uppenbart förfall. Det förekommer klimatproblem i ett flertal fastigheter, särskilt drabbade är de unika och känsliga slottsmiljöerna där mögel och svamp är återkommande problem. Det är varken lämpligt eller attraktivt att visa sådana miljöer för allmänheten. Det samma gäller även parker och trädgårdar där områden på grund av bristande underhåll inte längre kan nyttjas på grund av att de till exempel blivit vattensjuka.

Ansträngda relationer till hyresgäster och samarbetspartners

Neddragningar av underhållsnivån har redan lett till att relationer till hyresgäster och andra samarbetspartners är ansträngda. Risken är överhängande att problemet kommer att förvärras om situationen inte förbättras. I SFV:s regeringsuppdrag ingår att hyresgäster ska erbjudas ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler. Vidare ska verket uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd vilket blir allt svårare när gång på gång nödvändiga och angelägna underhållsåtgärder måste skjutas på framtiden på grund av bristen på ekonomiska resurser.

Ett besöksmål är många gånger beroende av ett lokalt engagemang. För att få till stånd ett sådant krävs samarbete mellan SFV och lokala entreprenörer vilket i de allra flesta fall bygger på att båda parter bidrar med resurser. Idag har SFV mycket begränsade möjligheter att göra detta.

SFV ser att det kommer att bli allt svårare för oss som förvaltare av det nationella kulturarvet och som företrädare för staten att hävda vår trovärdighet gentemot hyresgäster, samarbetspartners och allmänheten.

Positiva effekter

Om SFV får tillräckliga resurser till bidragsfastigheterna anser vi att det kommer att resultera i ytterligare ett antal positiva effekter förutom att ovanstående risker undviks:

Politiska mål kan uppfyllas

SFV som förvaltare av det nationella kulturarvet har stora möjligheter att bidra till att de nationella kulturpolitiska målen uppnås. Om förutsättningar ges kan SFV:s fastigheter exempelvis medverka till att kulturarvsmålet "Bevara och bruka kulturarvet" uppnås genom att bidra till historisk kontinuitet och därigenom stärka människors identitet och trygghet. SFV skulle även bättre kunna bidra med sådan kunskap om kulturarvet som anses särskilt betydelsefull i tider av snabba samhällsförändringar.

SFV:s fastigheter är spridda över landet och därmed finns stor potential för att främja ett rikt kulturutbud i hela landet vilket är något som eftersträvas i jämlikhetsmålet.

De av regeringen och riksdagen fastlagda nationella målen för kulturmiljöarbetet är naturligtvis också relevanta och centrala för SFV. Vi skulle med adekvata resurser till bidragsfastigheterna kunna bidra till att målen uppfylls genom

- att god kvalitet i bevarandearbetet uppnås samt att hoten mot kulturvärdena motverkas i de miljöer SFV förvaltar
- att kulturvärdena ses som en tillgång och nyttjas så att de tjänar samtiden och framtiden
- att allmänheten ges möjlighet att förstå och engageras av kulturmiljöerna i SFV:s bestånd
- att olika gruppers bidrag till det nationella kulturarvet respekteras och synliggörs
- att kulturvärdena förmedlas till alla grupper.

Sysselsättningen kan öka och regionerna bli starkare

Resurser till det nationella kulturarvet kan bidra till att stärka regionerna. Som uttrycks i regeringens proposition "En politik för tillväxt och livskraft i hela landet" (Prop. 2001/02:4) ger insatser inom kulturområdet och för kulturarvet "effekter när det gäller att stärka människors kreativitet, regioners attraktivitet och den lokala och regionala identiteten. Kulturen bidrar till att främja ett öppet, demokratiskt och nydanande klimat i en region, den kan stimulera entreprenörer till lokala insatser och utveckling av nya produkter". Kulturen anges också vara en viktig faktor för att skapa dynamiska och stimulerande miljöer som drar till sig företag och entreprenörer. Det finns ett flertal exempel där fastigheter som SFV förvaltar redan spelar en stor roll för den omgivande regionen både ur ett kulturellt och ur ett

ekonomiskt perspektiv. Vi är övertygade om att om möjlighet ges kan SFV:s bidragsfastigheter positivt bidra till deras respektive regions utveckling.

Hantverkskunskap kan bibehållas och utvecklas

Utökade resurser till bidragsfastigheterna skulle bidra till att öka sysselsättningen bland konsulter, entreprenörer och hantverkare med kulturarvsinriktning. Det skulle även förbättra möjligheterna att bibehålla och utveckla kompetensen inom kulturmiljövården vilket är av betydelse då viktig hantverkskunskap är på väg att gå förlorad. En livskraftig sektor ökar också möjligheterna att utveckla mer rationella hantverksprocesser med syfte att uppnå god resurshushållning samtidigt som kulturhistoriska kvalitetskrav tillgodoses.

Kulturturismens förutsättningar kan förbättras

Vi ser att det finns möjligheter att öka den svenska turismen kopplat till kultur och historia. Internationellt sett ses kulturarvet i en större utsträckning som en av de viktigare förutsättningarna för en framgångsrik turistnäring. Våra fastigheter bär på många intressanta och viktiga berättelser om Sveriges historia. Brukade på ett lämpligt sätt kan fastigheterna spela en mer betydande roll i marknadsföringen av Sverige både nationellt och internationellt vilket skulle kunna ge följd effekter i form av ökad sysselsättning bland lokala entreprenörer och inom turistnäringen.

Stockholm 2005-11-15

Erika Sjöberg
Samordnare, kulturarvsfrågor

Bilaga 1

Brandskydd i bidragsfastigheter

Sammanfattning

Det totala behovet av medel för erforderliga brandskyddsåtgärder i bidragsfastigheterna uppgår till ett minimum av 180 mkr för de kommande fem åren. Denna siffra inkluderar 7 mkr för initialt systematiskt brandskyddsarbete (SBA) men inte eventuella kostnader för att åtgärda brister som upptäcks i SBA arbetet.

Brandskydd i bidragsfastigheter

Många av SFV:s statliga byggnadsminnen (SBM) är lokaliserade på sådant avstånd från närmaste räddningstjänst att insatstiden blir mycket lång - >20 min.

Den långa insatstiden i kombination med avsaknaden av ett byggnadstekniskt brandskydd innebär stor risk för en totalskada av byggnadsmindet vid en ev. brand.

Det är därför ytterst angeläget att i princip samtliga SBM skyddas med automatiskt brandlarm, kopplat till räddningstjänsten. I vissa fall krävs att objektet eller delar av det skyddas med automatisk vattensprinkler för att byggnaden inte skall totalförstöras av en brand t ex tak och vind på Läckö slott.

Eftersom räddningstjänstens insatsstyrkor normalt är små krävs att de större objekten är brandtekniskt sektionerade det vill säga att en eventuell brand kan begränsas till en mindre del av objektet.

Bland de vanligaste brandstiftarna är elektriska fel och åsknedslag. Bägge dessa går att skydda sig mot genom uppdatering av befintliga installationer.

Nedanstående tabell visar kostnader för erforderliga brandskyddsåtgärder för den kommande femårsperioden.

(kkkr)	Automatiskt brandlarm	Automatisk vattensprinkler, konventionell sprinkler, låg eller högtrycksdimma	Annan släckanläggning t ex gas, Hypix Air mm	Åskskydd	Byggnadstekniska åtgärder brandtekniska sektioneringar t ex dörr- och väggpartier, materialbyten, brandskyddsmålning	Ventilationstekniska installationer	EI	Brandvattenförsörjning	Totalt
Slott/kyrkor (13 st)	16 050	16 500	8 050	3 300	6 750	500	12 800	7 500	71 450
Varav kungliga slott (8 st)	15 000	6 200	8 050	2 600	5 250		12 500	500	50 100
Borg med känslig interiör (1 st)	1 000	5 000			500			1 500	8 000
Mod. fästningar m. bergrumsanl. (7 st)	1 000						500		1 500
Äldre fästningar (20 st)	2 500	15 000		3 100	6 600	1 500	2 300	1 000	32 000
Hus/husgrupper (31 st)	19 050	20 600		1 950	8 000	1 975	5 200	3 000	59 775
Totalt	39 600	57 100	8 050	8 350	21 850	3 975	20 800	13 000	172 725

Sytematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO) skall SFV bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete. I detta arbete ingår bl. a. att genomföra en riskinventering och upprätta brandskyddsdocumentation för varje objekt. Kostnaden för detta arbete varierar från uppskattningsvis 10 000 till flera miljoner (Stockholms Slott) per objekt.

För SFV:s bidragsfastigheter uppskattas kostnaden för det initiala SBA-arbetet till ca 7 miljoner kronor utöver ovanstående specificerade behov. Arbetet med SBA kan innebära att akuta brandtekniska brister upptäcks vilka kräva omedelbara åtgärder.

Stockholm den 10 november 2005

Per Rohlén
Specialist, brand

Bilaga 2

Att lägga byggnader i malpåse

Sammanfattning

Denna studie visar att om samtliga bidragsfastigheter läggs i malpåse kan SFV spara ca 130 av de 180 mkr som idag utan kostnadstäckning årligen får satsas på bidragsfastigheterna enligt regleringsbrevet. Som visats i tidigare utredning "Underhållssituationen i bidragsfastigheterna, 2005-06-30" ska dock noteras att den kostnaden som rimligen borde satsas för att fastigheterna inte ska förfalla borde vara minst 255 mkr årligen.

Kostnadsbesparingen blir dock försumbar om man avser att åter ta fastigheterna i bruk. Detta på grund av kostnaderna för att återställa fastigheten i brukbart skick efter malpåsetiden bedöms som lika stora som tidigare kostnadsbesparing.

Allmänt om underhållsbehov av bidragsfastigheter

SFV har ett stort antal bebyggda fastigheter som inte kan bära sina egna kostnader. Exempel på sådana fastigheter/byggnader är kungliga slott och befästningar. Denna typ av fastigheter/byggnader kallas bidragsfastigheter.

Ur ett strikt ekonomiskt perspektiv skulle man som fastighetsförvaltare avyttra dessa fastigheter. Det är nu inte möjligt då SFV för Statens räkning har fått i uppdrag att bruka, bevara och förädla dessa fastigheter så att de för all framtid kan bibehålla sitt kulturhistoriska värde.

Enligt nuvarande regelsystem får SFV inte avsätta mer än 180 miljoner kronor per år utan kostnadstäckning för underhållsåtgärder för bidragsfastigheterna. I rapporten "Underhållssituationen i bidragsfastigheterna", 2005-06-30 visas att behovet av underhållsmedel snarare pekar på ca 330 miljoner kronor per år.

Studiens mål

Vid en brist på underhållsmedel som nämnts ovan kan frågan uppkomma om det kan vara bättre att koncentrera underhållet på vissa fastigheter medan andra läggs i "malpåse".

För att utröna om och i så fall hur stora besparingar som kan göras med dessa åtgärder har denna studie gjorts.

Vad innebär det att lägga en byggnad i malpåse

Kanske kan man dela upp åtgärden, att lägga i malpåse, i två huvuddelar.

Dels en del där brukande avvecklas, drift och tillsyn minimeras, dels en del som innebär tekniska åtgärder för att byggnaden ska kunna motstå olika former av yttre påverkan.

Verksamheten minimeras

Om det idag förekommer någon form av visning eller annan verksamhet måste denna avslutas helt. Byggnaden bör tömmas på alla inventarier som lagras på annat håll under bättre tillsyn och jämnare klimat.

Alla eventuella intäkter som man idag får från verksamheten i form av hyror, inträdesavgifter m.m. kommer att försvinna.

Skötsel i form av städning, fönsterputsning, gräsklippning m.m. utförs ej. Ej heller bör förutsättas att tillsynen, som idag kanske är daglig, ska vara kvar på den nivån.

Tekniska åtgärder

För att byggnaden ska ha en rimlig chans att klara sig krävs att klimatskalet är intakt. Där kan man tänka sig två lösningar. Antingen ser man till att tak, väggar, fönster osv. är i sådant skick att de klarar såg 25 års frånvaro av underhåll eller så klär man in byggnaden i skyddande presenningar enligt samma modell som man ser vid t.ex. fasadrenoveringar.

I det första alternativet bör förutsättas åtgärder som att fönster spikas för med skivor, skorstenar täcks m.m. utförs.

Invändigt bör alla installationer kopplas bort. Vatten och avlopp plomberas på lämpligt sätt så att sönderfrysning med åtföljande vattenskador inte kan ske. El som kan utgöra en brandfara måste kopplas bort. Om byggnaden fortfarande ska vara uppvärmd måste elförsörjningen ordnas på sådant sätt att brandrisk ej kan uppstå.

Efter moget övervägande har vi funnit att klä in byggnader i presenningar inte verkar helt realistiskt med hänsyn till den exteriöra upplevelsen.

Förutsättningar för kostnadskalkyl

En första gissning kan lätt ge vid handen att man borde kunna spara åtskilligt med att lägga en fastighet i malpåse.

För att konkretisera och mer i detalj visa vilka summor det kan bli frågan om har vi valt att utgå från redovisade kostnader för tekniskt underhåll i "Underhållssituationen i bidragsfastigheterna".

Där visas att den årliga kostnaden för samtliga fastigheter blir 255 miljoner kr. Driften brukar förutsättas gå jämnt upp med intäkterna på ca 39 mkr.

Med användande av samma beräkningsmetod som vid framtagandet av kostnaden 255 mkr har kalkylerats vilken periodiserad kostnad över 25 år som kan förväntas om samtliga bidragsfastigheter läggs i malpåse.

Det bör nämnas att större delen av kostnaden uppstår i början av 25-årsperioden då det är då som tekniska åtgärder som ombyggnad av tak, proppa installationer m.m. måste utföras.

Ekonomiska medel för detta måste därför finnas tillgängliga initialt.

Kostnadskalkyl

Den årliga kostnaden för respektive bidragsfastighet framgår av bilagda kalkylblad, bilaga 2:1.

Som synes blir den årliga kostnaden ca 34 mkr i stället för 255 mkr.

För att stämma av den schabloniserade beräkning som använts såväl nu som tidigare har en detaljkalkyl utförts för Rosersbergs slott se bilaga 2:2. Schablonmetod och förfinad beräkning visar god överensstämmelse vilket vi tar som intäkt för att schablonmetoden får duga i denna studie.

Utvärdering

Kostnads kalkylerna är utförda för hela beståndet av bidragsfastigheter. Då en schablonmetod har använts är resultatet ändå användbart på ett enskilt objekt under vissa förutsättningar. En sådan beräkning utförs då med hjälp av bilaga 2:1.

Vi har visat att lägga bidragsfastigheterna i malpåse skulle kosta ca 34 mkr årligen i genomsnitt under 25 år i tekniskt underhåll.

Till detta kommer en årlig driftskostnad. Idag (2004) är denna kostnad ca 45 mkr. Vi uppskattar att denna kostnad kan minskas med två tredjedelar dvs. driftskostnaden under malpåsetiden blir ca 15 mkr årligen.

Intäkterna i bidragsfastigheterna är idag (2004) ca 39 mkr. Dessa intäkter förutsätter vi kommer att utgå helt.

Sammantaget blir således den totala årskostnaden $34+15= 49$ mkr att jämföra med de 180 mkr som SFV idag satsar utan kostnadstäckning på denna typ av fastigheter.

En tillfällig besparing på ca 130 mkr årligen under 25 år.

Vår bedömning är dock att om fastigheterna åter ska brukas som idag måste en upprustning ske av det gradvisa förfall som sannolikt ändå uppstår under tiden i malpåse. Det ska dock poängteras att 180 mkr inte räcker för att utföra tillräckligt tekniskt underhåll utan man bör helst jämföra med det visade behovet på 255 mkr.

En bedömning kan då vara att samma belopp som sparats i tekniskt underhåll under malpåsetiden dvs 255 mkr under 25 år måste återinvesteras dvs $25 \times 255 = 6375$ mkr.

Slutsats

Vi bedömer att det på 25 års sikt finns det en stor besparingspotential men om man åter önskar iståndsätta fastigheterna kostar det minst lika mycket som tidigare besparing

Stockholm 2005-11-09

Lars Andersson
Specialist, byggnadskonstruktion

Göran Sandén
Specialist, kalkyl

Schablonkostnad för periodiserat tekniskt underhåll av byggnader i "Malpåse"

Samtliga kategorier	BTA m2	Löpande tekniskt underhåll för byggarbeten										Löpande tekniskt underhåll för installationsarbeten					Totalt		
		Utv. Arbeten = BTA	Tak = BYA	Fasad 0,85 m2 fasad / m2 BTA	Fönster 0,07 m2 fönster/ m2 BTA	Stomkompl =BTA	Rumskompl =BTA	Inv.måln =BTA	Inv.golv =BTA	Summa kr/år	Summa kr/m2 BTA	VS =BTA	Luft =BTA	Ei =BTA	övrigt =BTA	Summa kr/år	Summa kr/m2 BTA	Summa kr/år	Summa kr/m2 BTA
Samtliga bidragsfastigheter	528 607	63 544 kr/år	19 582 992 kr/år	124 051 kr/år	2 414 977 kr/år	0 kr/år	857 120 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	23 042 684	44	5 525 836 kr/år	528 276 kr/år	4 660 937 kr/år	720 kr/år	10 715 769	20	33 758 453	64


Slott / Kyrka	BTA m2	Löpande tekniskt underhåll för byggarbeten										Löpande tekniskt underhåll för installationsarbeten					Totalt		
		Utv. Arbeten = BTA	Tak = BYA	Fasad 0,85 m2 fasad / m2 BTA	Fönster 0,07 m2 fönster/ m2 BTA	Stomkompl =BTA	Rumskompl =BTA	Inv.måln =BTA	Inv.golv =BTA	Summa i kr underhåll per år för bygg	Summa underhåll per m2 BTA för bygg	VS =BTA	Luft =BTA	Ei =BTA	övrigt =BTA	Summa i kr underhåll per år för installation	Summa underhåll per m2 BTA för installation	Summa kr/år	Summa kr/m2 BTA
Entreprenad Byggherre	25 år 30%	25 år	25 år	30 år	25 år	25 år	25 år	20 år	20 år	182 075	33	25 år	25 år	25 år	25 år	128 271	23		
Summa		0 kr/m2	1 500 kr/m2	0 kr/m2	1 500 kr/m2	0 kr/m2	50 kr/m2	0 kr/m2	0 kr/m2	182 075	33	300 kr/m2	25 kr/m2	250 kr/m2	0 kr/m2	128 271	23		
SVARTSJÖ SLOTT, STENHAMRA (SBM)	5 577	0 kr/år	137 124 kr/år	0 kr/år	30 450 kr/år	0 kr/år	14 500 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	182 075	33	66 924 kr/år	5 577 kr/år	55 770 kr/år	0 kr/år	128 271	23	310 346	56
STOCKHOLMS SLOTT (SBM)	70 832	0 kr/år	1 182 246 kr/år	0 kr/år	386 743 kr/år	0 kr/år	184 163 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	1 753 152	25	849 984 kr/år	70 832 kr/år	708 320 kr/år	0 kr/år	1 629 136	23	3 382 288	48
DROTTNINGHOLMS SLOTT (SBM)	38 416	0 kr/år	1 154 868 kr/år	0 kr/år	209 751 kr/år	0 kr/år	99 882 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	1 464 501	38	460 992 kr/år	38 416 kr/år	384 160 kr/år	0 kr/år	883 568	23	2 348 069	61
ULRIKSDALS SLOTT, SOLNA (SBM)	22 221	0 kr/år	923 598 kr/år	0 kr/år	121 327 kr/år	0 kr/år	57 775 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	1 102 699	50	266 652 kr/år	22 221 kr/år	222 210 kr/år	0 kr/år	511 083	23	1 613 782	73
HAGAPARKENS BYGGNADER,SOLNA(SB)	8 927	0 kr/år	374 868 kr/år	0 kr/år	48 741 kr/år	0 kr/år	23 210 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	446 820	50	107 124 kr/år	8 927 kr/år	89 270 kr/år	0 kr/år	205 321	23	652 141	73
ROSERBERGS SLOTT (SBM)	12 687	0 kr/år	396 474 kr/år	0 kr/år	69 271 kr/år	0 kr/år	32 986 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	498 731	39	152 244 kr/år	12 687 kr/år	126 870 kr/år	0 kr/år	291 801	23	790 532	62
TULLGARNIS SLOTT, VAGNHÄRAD (SBM)	10 274	0 kr/år	454 038 kr/år	0 kr/år	56 096 kr/år	0 kr/år	26 712 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	536 846	52	123 288 kr/år	10 274 kr/år	102 740 kr/år	0 kr/år	236 302	23	773 148	75
RIDDARHOLMSKYRKAN (SBM)	2 211	0 kr/år	106 158 kr/år	0 kr/år	12 072 kr/år	0 kr/år	5 749 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	123 979	56	26 532 kr/år	2 211 kr/år	22 110 kr/år	0 kr/år	50 853	23	174 832	79
BOGESUNDS SLOTT, VAXHOLM (SBM)	3 463	0 kr/år	56 394 kr/år	0 kr/år	18 908 kr/år	0 kr/år	9 004 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	84 306	24	41 556 kr/år	3 463 kr/år	34 630 kr/år	0 kr/år	79 649	23	163 955	47
SALSTA SLOTT, UPPSALA (SBM)	5 733	0 kr/år	192 114 kr/år	0 kr/år	31 302 kr/år	0 kr/år	14 906 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	238 322	42	68 796 kr/år	5 733 kr/år	57 330 kr/år	0 kr/år	131 859	23	370 181	65
LÄCKÖ SLOTT, LIDKÖPING (SBM)	10 142	0 kr/år	223 470 kr/år	0 kr/år	55 375 kr/år	0 kr/år	26 369 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	305 215	30	121 704 kr/år	10 142 kr/år	101 420 kr/år	0 kr/år	233 266	23	538 481	53
STROMSHOLMS SLOTT, KOLBÄCK (SBM)	9 268	0 kr/år	302 796 kr/år	0 kr/år	50 603 kr/år	0 kr/år	24 097 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	377 496	41	111 216 kr/år	9 268 kr/år	92 680 kr/år	0 kr/år	213 164	23	590 660	64
		0 kr/år	5 504 148 kr/år	0 kr/år	1 090 640 kr/år	0 kr/år	519 353 kr/år	0 kr/år	0 kr/år			2 397 012 kr/år	199 751 kr/år	1 997 510 kr/år	0 kr/år	11 708 414 kr/år			


Borg med känslig interiör	BTA m2	Löpande tekniskt underhåll för byggarbeten										Löpande tekniskt underhåll för installationsarbeten					Totalt		
		Utv. Arbeten = BTA	Tak = BYA	Fasad 0,85 m2 fasad / m2 BTA	Fönster 0,07 m2 fönster/ m2 BTA	Stomkompl =BTA	Rumskompl =BTA	Inv.måln =BTA	Inv.golv =BTA	Summa i kr underhåll per år för bygg	Summa underhåll per m2 BTA för bygg	VS =BTA	Luft =BTA	Ei =BTA	övrigt =BTA	Summa i kr underhåll per år för installation	Summa underhåll per m2 BTA för installation	Summa kr/år	Summa kr/m2 BTA
Entreprenad Byggherre	25 år 30%	25 år	25 år	30 år	25 år	25 år	15 år	15 år	745 817	35	25 år	25 år	25 år	25 år	483 391	23			
Summa		0 kr/m2	1 500 kr/m2	0 kr/m2	1 500 kr/m2	0 kr/m2	50 kr/m2	0 kr/m2	745 817	35	300 kr/m2	25 kr/m2	250 kr/m2	0 kr/m2	483 391	23			
GRIPSHOLMS SLOTT, MARIEFRED(SBM)	21 017	0 kr/år	576 420 kr/år	0 kr/år	114 753 kr/år	0 kr/år	54 644 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	745 817	35	252 204 kr/år	21 017 kr/år	210 170 kr/år	0 kr/år	483 391	23	1 229 208	58
KALMAR SLOTT, KALMAR (SBM)	18 224	0 kr/år	379 392 kr/år	0 kr/år	99 503 kr/år	0 kr/år	47 382 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	526 277	29	218 688 kr/år	18 224 kr/år	182 240 kr/år	0 kr/år	419 152	23	945 429	52
		0 kr/år	955 812 kr/år	0 kr/år	214 256 kr/år	0 kr/år	102 027 kr/år	0 kr/år	0 kr/år			470 892 kr/år	39 241 kr/år	392 410 kr/år	0 kr/år	2 174 637 kr/år			

Modern fastn. M. bergrumsanl.	BTA m2	Löpande tekniskt underhåll för byggarbeten										Löpande tekniskt underhåll för installationsarbeten					Totalt		
		Utv. Arbeten = BTA	Tak = BYA	Fasad 0,50 m2 fasad / m2 BTA	Fönster 0,01 m2 fönster/ m2 BTA	Stomkompl =BTA	Rumskompl =BTA	Inv.måln =BTA	Inv.golv =BTA	Summa i kr underhåll per år för bygg	Summa underhåll per m2 BTA för bygg	VS =BTA	Luft =BTA	Ei =BTA	övrigt =BTA	Summa i kr underhåll per år för installation	Summa underhåll per m2 BTA för installation	Summa kr/år	Summa kr/m2 BTA
Entreprenad Byggherre	25 år 30%	25 år	25 år	25 år	25 år	25 år	20 år	20 år	455 009	75	25 år	25 år	25 år	25 år	66 462	11			
Summa		0 kr/m2	1 500 kr/m2	30 kr/m2	375 kr/m2	0 kr/m2	8 kr/m2	0 kr/m2	455 009	75	100 kr/m2	25 kr/m2	150 kr/m2	0 kr/m2	66 462	11			
OSKAR FREDRIKSBORGS FÄSTNING/SB	6 042	0 kr/år	427 518 kr/år	15 709 kr/år	3 927 kr/år	0 kr/år	7 855 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	455 009	75	24 168 kr/år	6 042 kr/år	36 252 kr/år	0 kr/år	66 462	11	521 471	86
SIARO FORT, LJUSTERO (SBM)	2 888	0 kr/år	207 090 kr/år	7 509 kr/år	1 877 kr/år	0 kr/år	3 754 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	220 230	76	11 552 kr/år	2 888 kr/år	17 328 kr/år	0 kr/år	31 768	11	251 998	87
BODENS FÄSTNING, BODEN	19 254	0 kr/år	1 312 740 kr/år	50 060 kr/år	12 515 kr/år	0 kr/år	25 030 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	1 400 346	73	77 016 kr/år	19 254 kr/år	115 524 kr/år	0 kr/år	211 794	11	1 612 140	84
TINGSTÄDE FÄSTNING, GOTLAND(SBM)	2 872	0 kr/år	224 016 kr/år	7 467 kr/år	1 867 kr/år	0 kr/år	3 734 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	237 084	73	11 488 kr/år	2 872 kr/år	17 232 kr/år	0 kr/år	31 592	11	268 676	94
VÄSTRA HÄSTHOLMENS FORT (SBM)	5 440	0 kr/år	403 104 kr/år	14 144 kr/år	3 536 kr/år	0 kr/år	7 072 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	427 856	79	21 760 kr/år	5 440 kr/år	32 640 kr/år	0 kr/år	59 840	11	487 696	90
OSKAR II:S FORT, GÖTEBORG (SBM)	3 300	0 kr/år	257 400 kr/år	8 580 kr/år	2 145 kr/år	0 kr/år	4 290 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	272 415	83	13 200 kr/år	3 300 kr/år	19 800 kr/år	0 kr/år	36 300	11	308 715	94
VÄBERGETS FÄSTNING (KHV)	0	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0	0	0	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0	0	0	0	0
HEMSÖ FÄSTNING, HÄRNÖSAND	7 916	0 kr/år	593 580 kr/år	20 582 kr/år	5 145 kr/år	0 kr/år	10 291 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	629 598	80	31 664 kr/år	7 916 kr/år	47 496 kr/år	0 kr/år	87 076	11	716 674	91
		0 kr/år	3 425 448 kr/år	124 051 kr/år	31 013 kr/år	0 kr/år	62 026 kr/år	0 kr/år	0 kr/år			190 848 kr/år	47 712 kr/år	286 272 kr/år	0 kr/år	4 167 370 kr/år			

Schablonkostnad för periodiserat tekniskt underhåll av byggnader i "Malpåse"

Hus/husgrupp	BTA m2	Löpande tekniskt underhåll för byggarbeten										Löpande tekniskt underhåll för installationsarbeten						Totalt							
		Utv. Arbeten = BTA	Tak = BYA	Fasad 0,50 m2 fasad / m2 BTA	Fönster 0,10 m2 fönster/ m2 BTA	Stomkompl =BTA	Rumskmpl =BTA	Inv.måln =BTA	Inv.golv =BTA	Summa i kr underhåll per år för bygg	Summa underhåll per m2 BTA för bygg	VS =BTA	Luft =BTA	EI =BTA	ovrigt =BTA	Summa i kr underhåll per år för installation	Summa underhåll per m2 BTA för installation	Summa kr/år	Summa kr/m2 BTA						
		25 år	25 år	25 år	30 år	25 år	25 år	25 år	20 år	20 år	25 år	25 år	25 år	25 år	25 år	25 år	25 år	25 år	25 år	25 år					
		Entreprenad	0 kr/m2	1 500 kr/m2	0 kr/m2	1 250 kr/m2	0 kr/m2	25 kr/m2	0 kr/m2	25 kr/m2	8 kr/m2	0 kr/m2	0 kr/m2	159 377	82	300 kr/m2	25 kr/m2	250 kr/m2	0 kr/m2	390 kr/m2	33 kr/m2	325 kr/m2	0 kr/m2	203 836	105
		Byggherre	30%	0 kr/m2	450 kr/m2	0 kr/m2	375 kr/m2	0 kr/m2	0 kr/m2	0 kr/m2	0 kr/m2	0 kr/m2	0 kr/m2	0	0	90 kr/m2	8 kr/m2	75 kr/m2	0 kr/m2	0	0	0	0	0	0
		Summa	0 kr/m2	1 950 kr/m2	0 kr/m2	1 625 kr/m2	0 kr/m2	33 kr/m2	0 kr/m2	0 kr/m2	0 kr/m2	0 kr/m2	159 377	82	390 kr/m2	33 kr/m2	325 kr/m2	0 kr/m2	390 kr/m2	33 kr/m2	325 kr/m2	0 kr/m2	203 836	105	
VIBY BY, SIGTUNA (SBM)	1 933	0 kr/år	144 300 kr/år	0 kr/år	12 565 kr/år	0 kr/år	2 513 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	159 377	82	23 196 kr/år	1 933 kr/år	19 330 kr/år	0 kr/år	44 459	23	203 836	105	203 836	105	
BERGIANSKA TRÄDGÅDEN, FD (SBM)	1 134	0 kr/år	69 342 kr/år	0 kr/år	7 371 kr/år	0 kr/år	1 474 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	78 187	69	13 608 kr/år	1 134 kr/år	11 340 kr/år	0 kr/år	26 082	23	104 269	92	104 269	92	
KUNGLIGA HOVSTALLET (SBM)	16 708	0 kr/år	481 338 kr/år	0 kr/år	108 602 kr/år	0 kr/år	21 720 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	611 660	37	200 496 kr/år	16 708 kr/år	167 080 kr/år	0 kr/år	384 284	23	995 944	60	995 944	60	
KRONUDDEN VAXHOLM (KHV)	0	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0	0	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0	0	0	0	0	0	
CELLFÄNGELSET, UMEÅ (SBM)	1 767	0 kr/år	48 516 kr/år	0 kr/år	11 486 kr/år	0 kr/år	2 297 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	62 299	35	21 204 kr/år	1 767 kr/år	17 670 kr/år	0 kr/år	40 641	23	102 940	58	102 940	58	
LINNES HAMMARBY (SBM)	944	0 kr/år	49 998 kr/år	0 kr/år	6 136 kr/år	0 kr/år	1 227 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	57 361	61	11 328 kr/år	944 kr/år	9 440 kr/år	0 kr/år	21 712	23	79 073	84	79 073	84	
BISKOPS-ARNO, ÖVERGRAN, HÅBO (SBM)	4 313	0 kr/år	254 670 kr/år	0 kr/år	28 035 kr/år	0 kr/år	5 607 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	288 311	67	51 756 kr/år	4 313 kr/år	43 130 kr/år	0 kr/år	99 199	23	387 510	90	387 510	90	
LÖVSTA BRUK (SBM)	12 423	0 kr/år	674 388 kr/år	0 kr/år	80 750 kr/år	0 kr/år	16 150 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	771 287	62	149 076 kr/år	12 423 kr/år	124 230 kr/år	0 kr/år	285 729	23	1 057 016	85	1 057 016	85	
GRIPSHOLMS KUNGSLADUGÅRD (SBM)	7 931	0 kr/år	376 584 kr/år	0 kr/år	51 552 kr/år	0 kr/år	10 310 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	438 446	55	95 172 kr/år	7 931 kr/år	79 310 kr/år	0 kr/år	182 413	23	620 859	78	620 859	78	
KLOSTERTRÄDGÅRDARNA, VADSTENA (SBM)	3 010	0 kr/år	109 434 kr/år	0 kr/år	19 565 kr/år	0 kr/år	3 913 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	132 912	44	36 120 kr/år	3 010 kr/år	30 100 kr/år	0 kr/år	69 230	23	202 142	67	202 142	67	
NUNNEKLOSTRET, VADSTENA (SBM)	7 405	0 kr/år	204 672 kr/år	0 kr/år	48 133 kr/år	0 kr/år	9 627 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	262 431	35	88 860 kr/år	7 405 kr/år	74 050 kr/år	0 kr/år	170 315	23	432 746	58	432 746	58	
BIRGITTA, VADSTENA (SBM)	484	0 kr/år	15 288 kr/år	0 kr/år	3 146 kr/år	0 kr/år	629 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	19 063	39	5 808 kr/år	484 kr/år	4 840 kr/år	0 kr/år	11 132	23	30 195	62	30 195	62	
MUNKKLOSTRET, VADSTENA (SBM)	2 087	0 kr/år	61 620 kr/år	0 kr/år	13 566 kr/år	0 kr/år	2 713 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	77 899	37	25 044 kr/år	2 087 kr/år	20 870 kr/år	0 kr/år	48 001	23	125 900	60	125 900	60	
TUNA KUNGSGÅRD (SBM)	1 152	0 kr/år	58 890 kr/år	0 kr/år	7 488 kr/år	0 kr/år	1 498 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	67 876	59	13 824 kr/år	1 152 kr/år	11 520 kr/år	0 kr/år	26 496	23	94 372	82	94 372	82	
HUSEBY BRUK, ALVESTA (SBM)	11 539	0 kr/år	532 896 kr/år	0 kr/år	75 004 kr/år	0 kr/år	15 001 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	622 900	54	138 468 kr/år	11 539 kr/år	115 390 kr/år	0 kr/år	265 397	23	888 297	77	888 297	77	
STRÄNDRIDAREBOSTÄLLET (SBM)	668	0 kr/år	26 364 kr/år	0 kr/år	4 342 kr/år	0 kr/år	868 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	31 574	47	8 016 kr/år	668 kr/år	6 680 kr/år	0 kr/år	15 364	23	46 938	70	46 938	70	
RÖMA KUNGSGÅRD, GOTLAND (SBM)	3 758	0 kr/år	176 592 kr/år	0 kr/år	24 427 kr/år	0 kr/år	4 885 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	205 904	55	45 096 kr/år	3 758 kr/år	37 580 kr/år	0 kr/år	86 434	23	292 338	78	292 338	78	
KOHOLMEN, KARLSKRONA (SBM)	1 447	0 kr/år	63 258 kr/år	0 kr/år	9 406 kr/år	0 kr/år	1 881 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	74 545	52	17 364 kr/år	1 447 kr/år	14 470 kr/år	0 kr/år	33 281	23	107 826	75	107 826	75	
SKEPPSGOSSEKASERNEN (SBM)	6 969	0 kr/år	111 150 kr/år	0 kr/år	45 299 kr/år	0 kr/år	9 060 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	165 508	24	83 628 kr/år	6 969 kr/år	69 690 kr/år	0 kr/år	160 287	23	325 795	47	325 795	47	
BASAREHOLMEN	0	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0	0	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0	0	0	0	0	0	
HÖVDALA SLOTT, HÄSSLEHOLM (SBM)	6 451	0 kr/år	286 338 kr/år	0 kr/år	41 932 kr/år	0 kr/år	8 386 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	336 656	52	77 412 kr/år	6 451 kr/år	64 510 kr/år	0 kr/år	148 373	23	485 029	75	485 029	75	
BACKASKOGS SLOTT & KUNGSGÅRD (SBM)	8 882	0 kr/år	396 006 kr/år	0 kr/år	57 733 kr/år	0 kr/år	11 547 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	465 286	52	106 584 kr/år	8 882 kr/år	88 820 kr/år	0 kr/år	204 286	23	669 572	75	669 572	75	
TOMMARPS KUNGSGÅRD (SBM)	3 441	0 kr/år	88 062 kr/år	0 kr/år	22 367 kr/år	0 kr/år	4 473 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	114 902	33	41 292 kr/år	3 441 kr/år	34 410 kr/år	0 kr/år	79 143	23	194 045	56	194 045	56	
TYCHO BRAHE-MINNENA	807	0 kr/år	50 076 kr/år	0 kr/år	5 246 kr/år	0 kr/år	1 049 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	56 371	70	9 684 kr/år	807 kr/år	8 070 kr/år	0 kr/år	18 561	23	74 932	93	74 932	93	
RIDSKOLAN STRÖMSHOLM KOLBÄCK/S	24 367	0 kr/år	1 114 074 kr/år	0 kr/år	158 386 kr/år	0 kr/år	31 677 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	1 304 137	54	292 404 kr/år	24 367 kr/år	243 670 kr/år	0 kr/år	560 441	23	1 864 578	77	1 864 578	77	
ÅHOLMEN, VÄSTERÅS	357	0 kr/år	25 194 kr/år	0 kr/år	2 321 kr/år	0 kr/år	464 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	27 979	78	4 284 kr/år	357 kr/år	3 570 kr/år	0 kr/år	8 211	23	36 190	101	36 190	101	
MALINGSBO HERRGÅRD (SBM)	2 770	0 kr/år	116 376 kr/år	0 kr/år	18 005 kr/år	0 kr/år	3 601 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	137 982	50	33 240 kr/år	2 770 kr/år	27 700 kr/år	0 kr/år	63 710	23	201 692	73	201 692	73	
ORNÄSSTUGAN, BORLÄNGE (SBM)	717	0 kr/år	25 974 kr/år	0 kr/år	4 661 kr/år	0 kr/år	932 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	31 567	44	8 604 kr/år	717 kr/år	7 170 kr/år	0 kr/år	16 491	23	48 058	67	48 058	67	
WASAMONUMENTET VID UTMELAND(SB)	24	0 kr/år	1 872 kr/år	0 kr/år	156 kr/år	0 kr/år	31 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	2 059	86	288 kr/år	24 kr/år	240 kr/år	0 kr/år	552	23	2 611	109	2 611	109	
ISALA KUNGSLADA, SVÄRDSJÖ (SBM)	50	0 kr/år	3 900 kr/år	0 kr/år	325 kr/år	0 kr/år	65 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	4 290	86	600 kr/år	50 kr/år	500 kr/år	0 kr/år	1 150	23	5 440	109	5 440	109	
RANKHYTTANS KUNGSLADA, (SBM)	89	0 kr/år	6 942 kr/år	0 kr/år	579 kr/år	0 kr/år	116 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	7 636	86	1 068 kr/år	89 kr/år	890 kr/år	0 kr/år	2 047	23	9 683	109	9 683	109	
		Summa	0 kr/år	5 574 114 kr/år	0 kr/år	868 576 kr/år	0 kr/år	173 715 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	0 kr/år	1 603 524	86	1 603 524 kr/år	133 627 kr/år	1 336 270 kr/år	0 kr/år	9 689 826	23	9 689 826	86	9 689 826	86	

 Statens fastighetsverk Stockholm 103 16	Projektnummer Projektnamn Beskrivning	: Kostnader för malpåse Rosersberg				: Byggsdel SBEF				Datum : 2005-11-14	
		Kod	Arb tim	Arb kr Spill%	Material Enh-/åtg	Övrigt Mängd	Enhhet	Pris	Total Belopp	Tid : 07:59	Sida : 1(2)
Benämning	Kto/Resslag	Arb tim	Arb kr Spill%	Material Enh-/åtg	Övrigt Mängd	Enhhet	Pris	Total Belopp			
Nettokalkyl											
Provisorier											
Allmän översyn plombering mm samtliga utrymmen	08	4'342	1'456'569	6'923'903	12'462'325			20'842'797			
Plåt	08	3'172	1'030'819	63'435				1'094'254			
Säkra bef tak för 25 år framåt i tiden	46				12687	m2(BTA)	86,25	1'094'254			
Huskomplettering	46				5'250'000			5'250'000			
Säkra takavattningen	48				2100	m2	2500,00	5'250'000			
	48				150'000			150'000			
	48				1	x	105000,00	105'000			
Åtgärda skorstenar	48				15	st	1000,00	15'000			
Översyn åskskydd	48										
Fasadbeklädnad, ytskikt	53				1	x	30000,00	30'000			
Fasad ställning från mark	53				1'000'000			1'000'000			
	53				6870	m2	125,00	858'750			
Fasad ställning på tak/svåra ställen	53										
Fönster, dörrar, partier, portar	55	690	224'250	122'214				141'250,00			
Igensättning små fönster	55				135	st	999,98	134'997			
Igensättning stora fönster	55				90	st	1999,60	179'964			
Igensättning dörrar	55				15	st	2100,25	31'504			
Rumskomplettering övrigt	78	200	82'500	50'000				132'500			
Proppa/stäng av våtgrupper	78				100	st	1325,00	132'500			
Sanitet, värme	84				3'171'750			3'171'750			
Säkra värmesystem i 25 år	84				12687	m2(BTA)	250,00	3'171'750			
Kyla, luft	85				317'175			317'175			
Säkra självdraagsventilation i 25 år	85				12687	m2(BTA)	25,00	317'175			
EI	86	280	119'000		2'573'400			2'692'400			
Säkra EI för värme system och Larmer i 25 år	86				12687	m2(BTA)	200,00	2'537'400			
Koppla ur all övrig EI 40 tim/vån	86				1	x	105000,00	105'000			

 Statens fastighetsverk Stockholm 103 16	Projektnummer Projektnamn Beskrivning	: Kostnader för malpåse Rosersberg				: Byggedel SBEF			Datum : 2005-11-14 Tid : 07:59 Sida : 2(2) Valuta : SEK	
		Benämning	Kod Kto/Resslag	Arb tim	Arb kr Spill%	Material Enh-/åtg	Övrigt Mängd	Enhet	Pris	Total Belopp
Koppla bort teknikrum		86				5 st		10000.00	50'000	
Gemensamma arbeten - sammansatta		90							6'488'254	
Detaljerings tillägg ca 10%		90				14354543 x		0.10	1'435'454	
APO ca 20%		90				15789998 x		0.20	3'158'000	
CV ca 10%		90				18947997 x		0.10	1'894'800	
Gemensamma arbeten - övrigt		99							200'000	
Beskrivningar/handlingar		99				1 x		100000.00	100'000	
Byggledning		99				1 x		100000.00	100'000	

Bilaga 3

Elva fruktsamma sätt att levandegöra Varbergs fästning

En exemplifiering av bidragsfastigheternas intäktpotential

Sammanfattning

Vi har låtit en konsult beskriva de kvantitativa och kvalitativa effekter som kan uppnås genom investeringar i bidragsfastigheterna. Varbergs fästning har valts för att åskådliggöra detta. De förädlade och intäktsskapande insatserna på 57 590 000 kr som föreslås skulle i detta fiktiva exempel kunna innebära följande:

- En årlig hyresintäkt för SFV på 4 462 000 kr (7,7 % av SFV insats).
- En ökad årlig försäljningsomsättning inom fästningen på 18 350 000 kr (32 % av SFV insats).
- Statliga skatteintäkter i samband med utvecklingsfasen på 27 007 000 kr (47 % av SFV insats).
- Statliga skatteintäkter per år på 5 587 000 kr (10 % av SFV insats).
- Kommunala skatteintäkter i samband med utvecklingsfasen på 16 810 000 kr (29 % av SFV insats).
- Kommunala skatteintäkter per år på 1 750 000 kr. (3 % av SFV insats).
- 94 stycken tillfälliga årsarbeten
- 17 stycken fasta årsarbeten
- Ökad lokal/regional försäljningsomsättning vid utvecklingsfas med ca 51 500 000 kr och per år 4 576 000 kr

**ELVA FRUKTSAMMA SÄTT ATT
LEVANDEGÖRA VARBERGS FÄSTNING**
EN EXEMPLIFIERING AV BIDRAGSFÄSTIGHETERNAS INTÄKTPOTENTIAL

INNEHÅLL

Innehåll	2
Sammanfattning	3
Detta kan en bidragsfastighet tillföra	4
Varbergs Fästning	5
Elva exempel på insatser	6-17
Uppkomna effekter	18-20
Noter	21

SAMMANFATTNING

Statens Fastighetsverk förvaltar de flesta av Sveriges kulturhistoriskt mest värdefulla byggnader. Nittiotvå av dem utgör så kallade bidragsfastigheter. De anses sakna förutsättningar att ge ett långsiktigt ekonomiskt överskott. Bland bidragsfastigheterna finns kungliga och privata slottsmiljöer, fästningar, ruiner, kungsgårdar, bruksmiljöer och Vasaminen.

I SFV: s regleringsbrev anges att man på ett för staten ekonomiskt effektivt sätt, skall förvalta fastigheterna så att deras värden behålls och om möjligt ökas. Underskottet för bidragsfastigheterna förväntas minska.

SFV skall vidare bruka, bevara och förädla kulturvärdena i fastigheterna och verka för att värdena levandegörs av lämplig aktör. För detta arbete finns en ekonomisk ram vilken inte får överskridas. Många bidragsfastigheter är dock i sådant skick att SFV idag nästan uteslutande nyttjar sina resurser till bevarande insatser. Därmed återstår oftast inga resurser till förädlande och inkomstskapande insatser. Detta är beklagligt då många av fastigheterna besitter en stor potential som tillväxtfaktor i samhället.

Ett stort antal av bidragsfastigheterna tillhör redan idag landets främsta besöksmål. Andra har mycket goda förutsättningar att göra det i framtiden. Men fastigheterna fyller även andra viktiga funktioner i samhället. I många fall utgör de till och med direkta tillväxtfaktorer i lokal och regional utveckling med positiva effekter på allt från statliga och kommunala intäkter, arbetstillfällen, ökade investeringar och företagande till förstärkt attraktivitet.

För att påvisa den potential till olika positiva samhällseffekter som SFV: s bidragsfastigheter besitter, så har vi valt att exemplifiera ett antal fiktiva insatser kring en av fastigheterna, Varbergs Fästning.

Varbergs Fästning utgör redan idag ett av Sveriges mest kända och besökta besöksmål och fyller en viktig roll i den lokala utvecklingen. Fastigheten är vald som exempel för att påvisa att den trots detta, fortfarande besitter stora tillväxtpotentialer. Utvecklingspotentialen hos andra mindre kända bidragsfastigheter måste därmed anses vara ännu större.

De elva exemplen på förädlande och intäktsskapande insatser vi lyfter fram i denna exemplifiering representerar ett urval av verksamheter. De syftar till att påvisa bredden på tänkbara insatser och de ekonomiska och kvalitativa effekter som de kan ge SFV, staten och samhället.

Stockholm den 9 november 2005

CLAES BRUNIUS AFFÄRS & MARKNADSUTVECKLING AB
Claes Brunius. Affärsutvecklingskonsult

EFFEKTER EN BIDRAGSFÄSTIGHET KAN SKAPA

Det finns starka skäl att öka de intäktsskapande och förädlade insatserna kring SFV: s bidragsfastigheter och därmed skapa bättre förutsättningar för dem att levandegöras!

En attraktiv, profilerande och levandegörande verksamhet i och kring fastigheterna utgör en av SFV: s målsättningar. Utöver de gynnsamma ekonomiska effekter som ett ökat levandegörande av fastigheterna innebär för staten och SFV, så påverkas en rad aktörer i samhället positivt.

Exempel på positiva effekter som de flesta bidragsfastigheter kan skapa:

1. HYRESINTÄKTER

Bidragsfastigheternas unika kulturhistoriska miljöer och lokaler är sällan nyttjade till fullo vad gäller hyresintäkter. Framst beror detta på avsaknaden av resurser att anpassa lokalerna till publika krav.

2. STATLIGA SKATTEINTÄKTER

Fastigheterna skapar direkta skatteintäkter genom besökarnas resor, konsumtion av mat, logi, handel, transporter etc. Även i nästa led skapas skatteintäkter genom turistaktörernas inköp av varor/tjänster.

3. EXPORTINTÄKTER

Utländska besökares konsumtion i Sverige betraktas som export. Turistnäringen är den enda exportnäring som genererar momsintäkter. Utländska gäster attraheras av vår historia och konsumerar mer än svenska.

4. INVESTERINGAR I BESÖKSNÄRINGEN

Många av SFV: s fastigheter utgör idag kända besöksmål med stort värde för berörda kommuner, näringsliv och bofasta. Det finns därmed starka motiv för dessa aktörer att medverka ekonomiskt om satsningar görs.

5. KOMMUNALA INTÄKTER

Bidragsfastigheter genererar även intäkter till de kommuner där fastigheterna är belägna i form av exempelvis inkomstskatt, de externa resurser som tillförs samt ökade mark - och hyresintäkter.

6. ARBETSTILLFÄLLEN

Bidragsfastigheter skapar lokala och nationella arbetstillfällen genom exempelvis personal på fastigheten, tillfälliga arbetstillfällen samt personal hos kommunen, kringliggande turistaktörer och deras leverantörer.

7. SMÅFÖRETAGANDE

Bidragsfastigheter lockar genom sin attraktionskraft besökare till regionen och utgör därmed en viktig faktor för att den lokala och regionala småskaliga besöksnäringen skall utvecklas.

8. LOKALT & REGIONALT SAMSPEL

SFV: s agerande lokalt och regionalt kan utgöra en viktig faktor i strävan att uppnå ett ökat samspel mellan lokala, regionala och nationella aktörer när det gäller samhällsutvecklingsfrågor.

9. INFLYTTNING

Besöksmålets attraktivitet utgör ett effektivt sätt att skapa inflyttning till en region/ort och bidrar därmed aktivt till att avflyttningen minskar i utsatta regioner (ex: Öland, Gotland).

10. LOKAL IDENTITET

Bidragsfastigheterna påverkar den regionala identiteten positivt i form av en ökad stolthet och bättre självbild bland de bofasta, att omvärldens bild förstärks och ambassadörskap utvecklas.

VARBERGS FÄSTNING

Alla förädlade och intäktsskapande insatser i denna exemplifiering är fiktiva och appliceras på SFV: s bidragsfastighet Varbergs Fästning för att tydliggöra deras effekter.

Varbergs Fästning byggdes 1287-1300 av danske greven Jacob Nielsen. Han lät bygga den som skydd, då hans ställning blivit osäker efter att han anklagats för mordet på kung Erik Klipping 1286. Från slutet av 1500-talet utvidgades fästningen genom Kristian IV: s försorg. Sedan Halland blivit svenskt 1645 blev den en svensk militäranläggning, vilket den var fram till 1830. Fram till 1931 nyttjades fästningen därefter företrädesvis som fängelse.

Idag finns Varbergs museum, säsong-/beställningsrestaurang, ett vandrarhem och bostäder på fästningen. Fastigheten lokalyta omfattar 8 246 m² varav ca 5 630 m² (68 %) nyttjas för någon verksamhet.

Fästningen har med åren utvecklats till Hallands största besöksmål. Mellan 2000 och 2004, så har antalet årliga besökare i läns museets lokaler varierat mellan 105 860 och 149 647 per år beroende på väder och val av arrangemang. Ca 300 000 personer besöker årligen fästningen och ett än större antal vistas kring den.

SFV: s hyresintäkt för fästningens uppgår 2005 till 2 300 000 kr. Under perioden 1995-2005 beräknas SFV ha finansierat följande insatser:

<input type="checkbox"/> Bevarande	22 miljoner kr	(50 %)
<input type="checkbox"/> Förädlande	4 miljoner kr	(9 %)
<input type="checkbox"/> Intäktsskapande	7 miljoner kr	(16 %)
<input type="checkbox"/> Övrigt, drift, skötsel mm	11 miljoner kr	(25 %)
Totalt	44 miljoner kr	(100 %)

De intäktsskapande åtgärderna gjordes under perioden 1995 -1999 och omfattade byggnad 7, Karl XI stall, som var i det närmaste en ruin och inte gick att hyra ut. Vidare byggdes byggnaderna 8 - 12 för vandrarhem och bostäder. Dessa åtgärder resulterade i ökade hyresintäkter om ca 800 000 kr per år.

Påföljande exemplifiering är fiktiv, men grundar sig ändå på faktiska förhållanden vad gäller fästningens utseende samt lokalernas antal, storlek, belägenhet, befintligt nyttjande etc. Fästningen placering och tillgänglighet har också tagits hänsyn till, liksom hyresgäster, verksamheter och målgrupper. Även Varbergs belägenhet, besöksunderlag och position har påverkat förslagen.

Underlagen för de målsättningar och uppskattningar som anges vid de elva förslagen på insatser, utgår från befintlig statistik, berörda och externa aktörers yrkesmässiga uppskattningar och undertecknads erfarenheter.

ELVA EXEMPEL PÅ EFFEKTFULLA INSATSER

På följande sidor lyfts elva förädlade och intäktskapande insatser fram som exempel på potentiella utvecklingsmöjligheter. Vi utgår från Varbergs Fästning men de flesta av dem skulle kunna vara applicerbara i många av SFV: s bidragsfastigheter.

Ett exempel kring varje tema (restaurang, hotell, arrangemanglokal etc.) har tagits fram oavsett om flera liknande rörelser är möjliga i fastigheten.

Observera att det primära syftet med gjorda beräkningar inte är att utgöra underlag för faktiska insatser, utan att påvisa vilken typ av insatser som bör göras för att de redovisade effekterna skall uppstå.

Underlag för siffror, kalkyler och uppskattade effekter är hämtat från berörda aktörer, externa kontakter och i några fall även i från egna erfarenheter. Samtliga siffror är försiktigt tilltagna.

Kalkylerna utgår från en arbetsgivareavgift på 32.46 %, en genomsnittlig inkomstskatt på 35 % samt en mervärdesskatt på 25 % (restaurang 12 %). Antalet arbetstillfällen har uppskattats till en årsarbetskraft per 500 000 kr i ökad omsättning/försäljning.

Vad gäller läns museets besöksantal så utgår vi från ca 126 000 personer (ett snitt av antalet besökare åren 2000-2004). Entréavgiften varierar med året och typ av besökare, varför vi i beräknad omsättning utgår vi från 2004 års entréintäkter (ca 1 500 000 kr) och försäljningsintäkter (ca 500 000 kr).

Näringslivets försäljningsökning uppskattas till 50 % av SFV: s/hyresgästens försäljningsökning.

Vi reserverar oss för beräkningarnas exakthet.

ELVA EXEMPEL PÅ EFFEKTFULLA INSATSER

1. MOBIL ENTRÉ- & FÖRSÄLJNINGSBYGGNAD
2. ANPASSNING AV LOKAL FÖR MUSEUM
3. HISS TILL FÄSTNINGEN
4. HISTORISKT HOTELL & VANDRARHEM
5. HISTORISK RESTAURANG
6. HISTORISK T HANDELSHUS
7. LOKALER FÖR TILLFÄLLIGA ARRANGEMANG
8. MOBIL SCEN
9. HISTORISK LEKPLATS
10. UPPLEVELSEBASERAD IT-TEKNIK/KOMMUNIKATION
11. ÅRLIG LJUSSÄTTNINGSTÄVLING

1. MOBIL ENTRÉ- & FÖRSÄLJNINGSBYGGNAD

BYGGNATION

Hyresgäst: Länsmuseet

BAKGRUND

Behov finns att koppla ihop fästningen och dess långa uppfartsväg med entréparkeringen. Vid den finns promenadstråk, strand, badhus, handel och båtkaj med många människor i rörelse. För att fånga upp befintliga och presumtiva besökare redan där, så kan en mobil entré- & försäljningskiosk byggas och placeras på lämpligt ställe. Kiosken utformas i linje med fästningen byggnader och önskad profil.

Utöver information om fästningen, menyer/prislistor från restaurangen osv., så kan där säljas entré- & evenemangsbiljetter, souvenirer, glass, drycker mm samt andra produkter och tjänster som ökar fästningens attraktionskraft och impulsbesök.

ÅTGÄRD

Insats	Bygga mobil entré- & försäljningskiosk vid fästnings parkering	
Intäktsskapande kostnad	Mobil entré- & försäljningskiosk (Arbete: 500'. Material: 500' kr) Avkastningskrav (7 %)	1 000 000 kr 70 000 kr
Finansiering	SFV 100 %	1 070 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hyresintäkt (avskrivning 30 år)		103 000 kr
Staten	Arbetsgivaravgift (byggnation)	162 000 kr	
	Moms (byggmaterial/försäljning)	125 000 kr	12 000 kr
Kommun	Inkomstskatt (byggnadsarbetare)	175 000 kr	
	Byggarbete (2 pers x 6 mån)	1 årsarbete	
Hyresgäst	Entréintäkter (10 % ökning, ej moms)		150 000 kr
	Försäljning (10 % ökning)		50 000 kr
Näringsliv	Försäljning (byggmaterial/råvaror)	500 000 kr	- kr

KVALITATIVA EFFEKTER

- Merförsäljning skapas
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse för den skapas.
- Nya målgrupper (spontanbesökare, studenter m.fl. som vistas i närområdet) fångas upp.
- Tillgängligheten ökas vad gäller information om fästningen, biljetter etc.

2. ANPASSNING AV MUSEETS LOKALER

OMBYGGNING

Hyresgäst: Länsmuseum

BAKGRUND

Genom en ombyggnation av Länsmuseum utställningslokaler i fästningen så skulle ett attraktivare museum kunna skapas, anpassat efter den framtida besökarens krav på utbud, tillgänglighet, interaktivitet och aktivitet. Lokalerna skulle nyttjas på ett effektivare sätt och få en mer välkomnande entré. Hiss skulle installeras och en samlingspunkt - ett inkomstbringande kafé - anläggas vid entrén.

Genom insatserna så hade utställningarna kunnat tillgängliggöras för alla handikappade och äldre som idag inte kan nå utställningen. Möjligheten att kunna fika i samband med besöket skulle öka museets attraktivitet.

Museets chef uppskattar att insatserna bör öka antalet besökare och omsättningen med minst 50 %.

ÅTGÄRD

Insats	Ombyggnation av Länsmuseets lokaler, omplacering av entré, hissar.	
Intäktsskapande kostnad	Ombyggnation. 1 hiss (Arbete: 20''. Material: 20'' kr) Avkastningskrav (7 %)	40 000 000 kr 1 120 000 kr
Finansiering	SFV 40 %. (externt, kommun, näringsliv; 60 %)	17 120 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hyresintäkt (avskrivning 40 år)		1 439 000 kr
Staten	Arbetsgivaravgift (byggnation)	6 492 000 kr	
	Moms (byggmaterial/försäljning)	5 000 000 kr	62 000 kr
Kommun	Inkomstskatt (byggnadsarbetare)	7 000 000 kr	
	Byggarbete (40 pers x 1 år)	40 årsarbeten	
Hyresgäst	Entréintäkter (50 % ökning, ej moms)		750 000 kr
	Försäljning (50 % ökning)		250 000 kr
Näringsliv	Försäljning (byggmaterial/råvaror)	20 000 000 kr	125 000 kr

KVALITATIVA EFFEKTER

- Fästningens möjligheter till merförsäljning
- Ökad tillgänglighet och större utbud för äldre och handikappare
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse skapas.
- Fler besökare kommer att stanna längre och därmed ta till sig mer kunskap

3. HISS TILL FÄSTNINGEN

BYGGNATION

Hyresgäst: SFV

BAKGRUND

Fästningen är utformad för att vara ointaglig. Även idag är den svår att nå för ett antal målgrupper. Pensionärer, handikappade, bussresor m fl. kan inte nå fästningens övre regioner på ett acceptabelt sätt. Genom att bygga en hiss utanför fästningen södra mur skulle fästningens tillgänglighet öka avsevärt för dessa grupper. Fästningens läge gör att den är mindre tilltalade att besöka vid hård vind och dålig väderlek, en faktor som en hiss delvis skulle häva. En hiss från markplan utgör också ett värdefullt symboliskt värde på fästningens tillgänglighet

ÅTGÄRD

Insats	Byggnation av en personhiss vid södra fästningsmuren Anläggande av avlämningsplats för bussar i anslutning till hissen	
Förädlingskostnad	Byggnation av hiss (<i>arbete 1,5'', material: 2,0'' kr</i>) Avkastningskrav (7 %)	3 500 000 kr 245 000 kr
Finansiering	SFV 100 %.	3 500 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hyresintäkt		- kr
Staten	Arbetsgivaravgift (<i>byggnation</i>) Moms (<i>byggmaterial/merförsäljning</i>)	487 000 kr 500 000 kr	12 000 kr
Kommun	Inkomstskatt (<i>byggnadsarbetare</i>) Byggarbete (<i>6 pers x 6 mån</i>)	525 000 kr 3 årsarbeten	
Hyresgäst	Entréintäkter (<i>10 % ökning</i>) Merförsäljning (<i>10 % ökning</i>)		150 000 kr 50 000 kr
Näringsliv	Försäljning (<i>byggmaterial, råvaror</i>)	2 000 000 kr	25 000 kr

KVALITATIVA EFFEKTER

- Ökade möjligheter till merförsäljning.
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse skapas.
- Nya målgrupper nås som äldre och handikappade.
- Ökad tillgänglighet

4. HISTORISKT HOTELL & VANDRARHEM

OMBYGGNATION

*Hyresgäst: Privat hotelliere/hotellkedja***BAKGRUND**

Ett åretrunt öppet fyrstjärnigt profilhotell med vandrarhemsdel i fästningens unika kulturhistoriska miljö, skulle öka fästningens attraktivitet och stärka tillflödet av besökare till fästningen året runt och längre tid av dygnet.

Hotellet/ vandrarhemmet skulle kunna drivas effektivt genom att erbjuda både enkel och exklusiv standard i historisk miljö. Anpassning efter säsong och målgrupper skapar maximal affärsvinst och tillgängliggör hotellet för en bred grupp människor.

ÅTGÄRD

Insats	Utveckling av vandrarhem till fyrstjärnigt hotell med 30 hotellrum	
Intäktsskapande kostnad	Ombyggnation, inredning (<i>Arbete 15'' . Material: 15'' kr</i>) Avkastningskrav (7 %)	30 000 000 kr 1 050 000 kr
Finansiering	SFV 50 %. (<i>Externt/arrendator/näringsliv; 50 %</i>)	16 050 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hyresintäkt (avskrivning 40 år)		1 425 000 kr
Staten	Arbetsgivaravgift (<i>byggnation/hotell</i>) Moms (<i>byggmaterial/försäljning hotell</i>)	4 621 000 kr 3 000 000 kr	700 000 kr
Kommun	Inkomstskatt (<i>byggarbeten/hotellarbeten</i>) Bygg-/hotellarbeten	5 250 000 kr 30 årsarbeten	5 årsarbeten
Hyresgäst	Försäljning (<i>40 rum x 800 kr x 50 % beläggning</i>)		5 840 000 kr
Näringsliv	Försäljning (<i>byggmaterial/hotellinköp 15 %</i>)	15 000 000 kr	876 000 kr

KVALITATIVA EFFEKTER

- Fästningens möjligheter till intäkter ökar
- Året runt verksamhet utvecklas
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse skapas.
- Fler besökare kommer att stanna längre och nyttja fästningen en större del av dygnet och året
- Nya målgrupper tillförs som affärsresenärer

5. HISTORISK RESTAURANG I MELLERSTA VALVET **OMBYGGNATION***Hyresgäst: Privat restauratör***BAKGRUND**

En åretrunt öppen profilrestaurang i fästningens unika kulturhistoriska miljö skulle öka fästningens attraktivitet och ha goda förutsättningar att stärka tillflödet av besökare till fästningen året runt och längre tid av dygnet.

Restaurangen kan skapa en effektiv verksamhet genom att målgruppsanpassa sitt utbud och sin tillgänglighet. 56 platser. A la carte. Affärslunch. Beställningar

ÅTGÄRD

Insats	Anpassning av Mellersta Valvet till restaurang samt restaurangkök	
Intäktsskapande kostnad	Ombyggnation, restaurangkök (<i>Arbete 5''. Material: 5'' kr</i>) Avkastningskrav (7 %)	10 000 000 kr 560 000 kr
Finansiering	SFV 75 %. (<i>Extern som arrendator/näringsliv; 25 %</i>)	8 560 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hyresintäkt (<i>avskrivning 40 år</i>)		738 000 kr
Staten	Arbetsgivaravgift (<i>byggnation/restaurang</i>)	1 623 000 kr	
	Moms (<i>byggmaterial/försäljning restaurang</i>)	1 250 000 kr	700 000 kr
Kommun	Inkomstskatt (<i>byggarbetare/hotellarbetare</i>)	1 750 000 kr	
	Bygg-/hotellarbeten	10 årsarbeten	5 årsarbeten
Hyresgäst	Försäljning (<i>300 dagar x 10 000 kr</i>)		3 000 000 kr
Näringsliv	Försäljning (<i>byggmaterial/restauranginköp 30 %</i>)	5 000 000 kr	900 000 kr

KVALITATIVA EFFEKTER

- Fästningens möjligheter till intäkter ökar
- En mer utvecklad året runt verksamhet.
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse skapas.
- Fler besökare kommer att stanna längre och nyttja fästningen en större del av dygnet och året.
- Nya målgrupper tillförs som affärsmän.

6. HISTORISKT HANDELSHUS**OMBYGGNING AV KARL XI STALL***Hyresgäst: Privata näringsidkare***BAKGRUND**

Genom en ombyggnation av Karl XI stall i fästningen så skulle ett historiskt handelshus kunna skapas. I huset kan ett antal företagare och organisationer med historisk inriktning hyra in sig och bedriva allmän publik handel men även verka genom nätförsäljning, export eller import av historiskt relaterade tjänster/produkter etc.

Exempel på verksamheter; skräddare för historiska kläder, historiska spel, smed, historisk livsmedelsbutik, historiskt antikvariat, antikviteter osv. I exemplet har vi utgått från 5 mindre rörelser (oms: 5 x 1,5 milj kr).

Genom ett Historiskt Handelshus så kan såväl fästning som Handelshuset verksamheter profileras lokalt, nationellt och internationellt. Verksamheter genererar dessutom externa och lokala besökare till fästningen året runt.

ÅTGÄRD

Insats	Anpassning av Karl XI stall till handelshus	
Intäktskapande kostnad	Ombyggnation (<i>Arbete 1''. Material: 1'' kr</i>) Avkastningskrav (7 %)	2 000 000 kr 140 000 kr
Finansiering	SFV 100 %.	2 140 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hyresintäkt (<i>avskrivning 30 år</i>)		190 000 kr
Staten	Arbetsgivaravgift (<i>byggnation/5 rörelser</i>)	325 000 kr	810 000 kr
	Moms (<i>byggmaterial/handel</i>)	250 000 kr	700 000 kr
Kommun	Inkomstskatt (<i>byggarbetare/5 anst</i>)	350 000 kr	591 000 k
	Bygg-/hotellarbeten	2 årsarbeten	5 årsarbeten
Hyresgäst	Försäljning (<i>5 företag x 1 500 000 kr</i>)		7 500 000 kr
Näringsliv	Försäljning (<i>byggmaterial/restauranginköp 30 % av oms</i>)	1 000 000 kr	2 250 000 kr

KVALITATIVA EFFEKTER

- Fästningens möjligheter till intäkter ökar
- En bättre utvecklad året runt verksamhet.
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse skapas.
- Nyttjandet av fästningen ökar genom att fler besökare stannar längre under större delar av dygnet och året.
- Nya målgrupper tillförs som speciellt intresserade av handelshusets produkter och tjänster.

7. LOKALER FÖR TILLFÄLLIGA ARRANGEMANG ANPASSNING AV LOKALER

Hyresgäst: Enskilda arrangörer & utställare

BAKGRUND

För att öka nyttjandet av fästningens lokaler året runt så anpassas en strategiskt belägen kulturhistorisk miljö till tillfälliga arrangemang och utställningar. Lokalerna i Röda Munken ligger i direkt anslutning till fästningens entré och är därmed tillgängliga för de flesta målgrupper året runt. Läget gör också att lokalerna blir ett "smakprov" på vad besökarna kan finna längre in i fästningen.

Lokalerna öppnar möjlighet till för fästningen profilerande arrangemang av vitt skilda slag. En återkommande "egen" utställning av högsta kvalitet inom ett intresseväckande och spektakulärt område kan med fördel utgöra lokalernas bas.

ÅTGÄRD

Insats	Anpassning av lokal, värme, belysning, toaletter	
Intäktskapande kostnad	Ombyggnation (Arbete 2''. Material: 2'' kr) Avkastningskrav (7 %)	4 000 000 kr 280 000 kr
Finansiering	SFV 100 %.	4 280 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hyresintäkt (100 arrangemangs dagar x 3 000 kr)		300 000 kr
Staten	Arbetsgivaravgift (byggnation) Moms (byggmaterial)	649 000 kr 500 000 kr	* kr * kr
Kommun	Inkomstskatt (byggarbetare) Byggarbetare (8 x 6 mån)	700 000 kr 4 årsarbete	? årsarbete
Hyresgäst	Försäljning (100 arrangemans dagar x 6')		600 000 kr
Näringsliv		2 000 000 kr	- kr

KVALITATIVA EFFEKTER

- Fästningens möjligheter till intäkter ökar.
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse skapas.
- Ökat nyttjande genom att fler betalande besökare kommer att gästa fästningen en större del av dygnet.
- Återkommande massmedialt intresse.

* Svårt att uppskatta då typen av arrangemang avgör antalet arbetsillfällen

8. MOBIL SCEN FÖR ARRANGEMANG UTOMHUS

BYGGNATION

*Hysesgäst: Arrangör av arrangemang***BAKGRUND**

Fästningens miljö inbjuder till olika kulturella arrangemang. Som komplement till de stora konserter som arrangeras utanför fästningen och för att skapa förutsättningar för medel stora och mindre arrangemang, så föreslås att en monteringsbar scen byggs upp på lämpligt ställe inne i fästningen. Slottsgården.

Scenen kan nyttjas till enskilda konserter och gästande teaterföreställningar, men också med fördel bli hemmascen för årligen återkommande teaterföreställningar (jmf: Fredriksdal i Helsingborg) på exempelvis historiska teman.

ÅTGÄRD

Insats	Bygga en mobil scen på innergården/annan lämplig plats i fästningen.	
Intäktskapande kostnad	Nedmonteringsbar scen (<i>Arbete 500´. Material: 500´ kr</i>)	1 000 000 kr
	Avkastningskrav (7 %)	70 000 kr
Finansiering	SFV 100 %	1 070 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hysesintäkt		- kr
Staten	Arbetsgivaravgift (<i>byggnation</i>)	162 000 kr	
	Moms (<i>byggmaterial</i>)	125 000 kr	- kr
Kommun	Inkomstskatt (<i>byggnadsarbetare</i>)	175 000 kr	
	Byggarbete (<i>4 pers x 3 mån</i>)	1 årsarbete	
Hysesgäst			- kr
Näringsliv	Försäljning (<i>byggmaterial</i>)	500 000 kr	- kr

KVALITATIVA EFFEKTER

- Fästningens möjligheter till intäkter ökar
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse skapas.
- Fler betalande besökare kommer att nyttja fästningen en större del av dygnet
- Återkommande massmedialt intresse

9. HISTORISK LEKPLATS I FÄSTNINGEN

BYGGNATION

Hyresgäst: Delvis lokalt näringsliv

BAKGRUND

Ett enkelt och effektivt sätt att göra fästningen attraktiv året runt för barn och barnfamiljer är att erbjuda en rolig och speciell lekplats. Genom att specialbygga den på ett historiskt tema med anknytning till fästningen så erhålls en unik lekplats som inte går att återfinna på annan plats. Med en bra lekplats så får vi lokala barn att återkommer, dvs. regelbundna besök på fästningen blir naturliga redan från tidig ålder.

ÅTGÄRD

Insats	Byggnation av lokalt profilerad historisk lekplats i fästningen.	
Förädlade kostnad	Historisk lekplats (<i>Arbete 500´, Material 500´ kr</i>) Avkastningskrav (7 %)	1 000 000 kr 70 000 kr
Finansiering	SFV 50 % (<i>sponsrad av lokalt näringsliv 50 %</i>)	570 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hyresintäkt		- kr
Staten	Arbetsgivaravgift (<i>byggnation</i>)	162 000 kr	
	Moms (<i>byggmaterial</i>)	125 000 kr	- kr
Kommun	Inkomstskatt (<i>byggnadsarbetare</i>)	175 000 kr	
	Byggarbete (<i>4 pers x 3 mån</i>)	1 årsarbete	
Hyresgäst			- kr
Näringsliv		500 000 kr	- kr

KVALITATIVA EFFEKTER

- Fästningens möjligheter till intäkter ökas indirekt.
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse skapas bland barn.
- Fler besökare kommer att nyttja fästningen en större del av dygnet och året.

10. UPPLEVELSEBASERAD INFO/KOMMUNIKATION IT-INSTALLATION

Hyresgäst: Länsmuseet, privat entreprenör alt. besökaren direkt

BAKGRUND

I upplevelseindustrin går IT-utvecklingen snabbt. Det finns redan ett stort antal innovativa IT-lösningar som på olika sätt erbjuder gästerna att uppleva besöksmålen såväl före som under och efterbesöket. Kontrasten med nya tekniska lösningar i fästningens kulturhistoriska miljö ger också besökaren en starkare upplevelse. Exempel på tänkbara insatser:

- Spökhålan: Fast, tekniskt avancerad anläggning i en av fästningens bastioner.
- Guidning: MP3 spelare med hörlurar där guidning startar automatiskt när man passerar vissa punkter runt om i fästningen
- Hemsida: Tekniskt avancerad hemsida med spel, animerade centrala scener ur resp. fastighets historia

Kostnaderna för IT-teknologi är mycket rörlig och bundna till önskade lösningar. Då det primära syftet med detta exempel är att påvisa möjligheterna att nyttja IT-teknik i arbetet med bidragsfastigheterna, så har vi valt att i räkneexemplet avsätta en investering på 5 000 000 kr. Summan baserar sig inte på några kalkyler.

ÅTGÄRD

Insats	Installation av levandegörande IT-tekniska lösningar.	
Förädlingskostnad	Installation av IT lösningar (<i>Arbete 1'', Material 4'' kr</i>)	5 000 000 kr
	Avkastningskrav (7 %)	175 000 kr
Finansiering	SFV 50 % (<i>Näringsliv: 50 %</i>)	2 675 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hyresintäkt (<i>avskrivning 30 år</i>)		237 000 kr
Staten	Arbetsgivaravgift (<i>installation</i>)	324 000 kr	
	Moms (<i>IT-teknik/försäljning</i>)	1 000 000 kr	125 000 kr
Kommun	Inkomstskatt (<i>IT-personal</i>)	350 000 kr	
	Byggarbete (<i>4 pers x 6 mån</i>)	2 årsarbeten	
Hyresgäst	Försäljning (<i>100 dagar x 5 000 kr</i>)	500 000 kr	
Näringsliv	Försäljning (<i>byggmaterial/råvaror</i>)	4 000 000 kr	- kr

KVALITATIVA EFFEKTER

- Fästningens möjligheter till intäkter ökar avsevärt
- Fästningen ges ökad tillgänglighet.
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse skapas.
- Fler besökare stannar längre och nyttja mer av fästningen under större del av året

11. ÅRLIG LJUSSÄTTNINGSTÄVLING

INSTALLATION

*Hyresgäst: Berörda hyresgäster samt SFV***BAKGRUND**

Ett sätt att för besökaren skapa ökad mental tillgänglighet, intresse, attraktivitet och fysisk tillgänglighet samt utöka säsongen, är att arbeta strategiskt med ljussättningen av fästningen.

Fästningens som byggnadsverk, dess murar, lokaler och källarutrymmen inbjuder till ljusinstallationer stora delar av året såväl inom- som utomhus.

Med avancerad ljussättning kan förändringar av ljuset ske regelbundet. En annan möjlighet är att bjuda in studenter, forskare och näringsliv till en årlig tävling i ljussättning för att regelbundet skapa nya ljusinstallationer och därmed motivera besökare till återkommande besök

ÅTGÄRD

Insats	Återkommande ljusinstallationstävling	
Förädlingskostnad	Tillfälliga ljusinstallationer (<i>Arbete 100´. Material 400´ kr</i>)	500 000 kr
	Avkastningskrav (7 %)	70 000 kr
Finansiering	SFV 50 % (<i>sponsrad av lokalt näringsliv 50 %</i>)	310 000 kr

EKONOMISKA EFFEKTER

		EN GÅNG	PER ÅR
SFV	Hyresintäkt		- kr
Staten	Arbetsgivaravgift (<i>installation</i>)		32 000 kr
	Moms (<i>ljusutrustning</i>)		100 000 kr
Kommun	Inkomstskatt (<i>ljuspersonal</i>)		35 000 kr
	Byggarbete (<i>2 pers x 1 mån</i>)	-	
Hyresgäst			- kr
Näringsliv	Försäljning (<i>ljusutrustning</i>)		400 000 kr

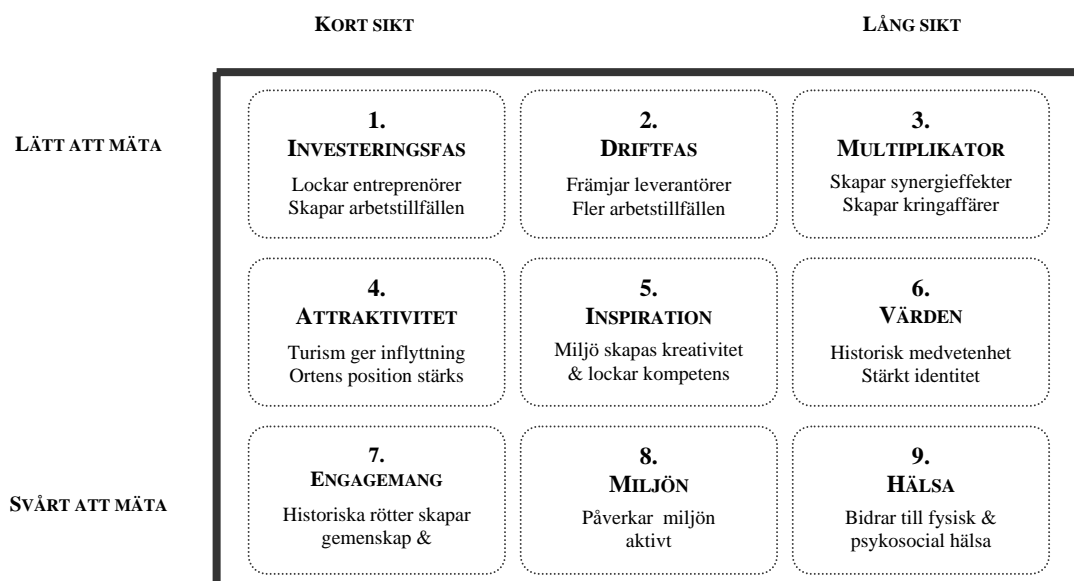
KVALITATIVA EFFEKTER

- Fästningens möjligheter till intäkter ökar indirekt genom ökat intresse och därmed fler besök.
- Fästningens attraktivitet ökar och intresse skapas.
- Nya målgrupper kommer regelbundet att upptäcka fästningen och dess värden.

UPPKOMNA EFFEKTER

De elva exemplena kring Varbergs Fästning vill påvisa den mångfald av effekter som förädlade och intäktsskapande insatser kan generera åt sina ägare. Men vi vill också visa på värdet av att se frågan i ett vidare perspektiv. Precis som regeringen pekar på i propositionen *"En politik för en långsiktig och konkurrenskraftig utveckling av svensk turistnäring"* (2004:56), så uppkommer många positiva effekter om besöksnäringen integreras med olika politikområden som kulturpolitik, arbetsmarknadspolitik, regional utvecklingspolitik med flera.

Matrisen nedan påvisar den kedja av positiva samhällseffekter som ett kulturhistoriskt väl utvecklat besöksmål kan ha under ett längre tidsperspektiv.



Matrisen: Fri tolkning från matris av Martin Paju. 2001

Det är tyvärr inte möjligt att teoretiskt beräkna alla effekter de elva fiktiva utvecklingsmöjligheter som lyfts fram i denna exemplifiering kan ha för fastigheternas ägare och kringliggande aktörer. Vi har ändå valt att presentera en sammanställning av effekterna med syfte att påvisa deras mångfald och tänkbara omfattning för en enda bidragsfastighet.

TVÅ TYPER AV EFFEKTER

1. EKONOMISKA EFFEKTER
2. KVALITATIVA EFFEKTER

EKONOMISKA EFFEKTER**SAMMANSTÄLLNING**

De elva givna exemplena sammanfattas nedan vad gäller de uppskattade ekonomiska effekterna i kronor en startfas och per år. Observera att sammanställningen primärt är avsedd att påvisa möjligheten att värdera insatserna och den mångfald av positiva ekonomiska effekter som kan uppnås.

INTÄKTER/ARBETEN FÖR:	SFV		HYR.GÄST		STAT		KOMMUN		NÄRINGSBLIV	
	Insats	Intäkt/år	Per år	Vid start	Per år	Vid start	Jobb ¹	Vid start	Per år	
1. Mobil entré- & förs.byggnad	1 070´	103´	200´	287´	12´	175´	1/0	500´	-	
2. Anpass. lokaler f museum	17 120´	1 439´	1 000´	11 492´	62´	7 000´	40/0	20 000´	125´	
3. Hiss	3 745´	-´	200´	987´	12´	525´	3/0	2 000´	25´	
4. Historiskt hotell	16 050´	1 425´	5 840´	7 621´	700´	5 250´	30/5	15 000´	876´	
5. Historisk restaurang	8 560´	738´	3 000´	2 873´	700´	1 750´	10/5	5 000´	900´	
6. Historiskt handelshus	2 140´	190´	7 500´	700´	1 510´	575´	2/5	2 000´	2 250´	
7. Lokaler tillfälliga arr.	4 280´	300´	600´	1 149´	-	700´	4/2	2 000´	-´	
8. Mobil scen	1 070´	-´	-´	287´	-´	175´	1/0	500´	-´	
9. Historisk lekplats	570´	-´	-´	287´	-´	175´	1/0	500´	-´	
10. IT-teknik	2 675´	267´	500´	1 324´	125´	350´	2/0	4 000´	-´	
11. Ljussättning	310´	-´	-´	-´	132´	135´	0/0.2	-´	400´	
Sammanlagt i givna exempel	57 590´	4 462´	18 340´	27 007´	5 587´	16 810´	94/17	51 500´	4 576´	

¹ Arbetstillfällena redovisas i två kolumner; vid utveckling/drift

SLUTSATSER

Ovan angivna förädlade och intäktskapande insatser för 57 590 000 kr skulle i detta fiktiva exempel innebära följande:

- En hyresintäkt för SFV på 4 462 000 kr (7,7 % av SFV insats).
- En ökad årlig försäljningsomsättning inom fästningen på 18 350 000 kr (32 % av SFV insats).
- Statliga skatteintäkter i samband med utvecklingsfasen på 27 007 000 kr (47 % av SFV insats).
- Statliga skatteintäkter per år på 5 587 000 kr (10 % av SFV insats).
- Kommunala skatteintäkter i samband med utvecklingsfasen på 16 810 000 kr (29 % av SFV insats).
- Kommunala skatteintäkter per år på 1 750 000 kr. (3 % av SFV insats).
- 94 stycken tillfälliga årsarbeten
- 17 stycken fasta årsarbeten
- Ökad lokal/regional försäljningsomsättning vid utvecklingsfas med ca 51 500 000 kr och per år 4 576 000 kr

KVALITATIVA EFFEKTER

SAMMANSTÄLLNING

Exempel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	<i>Entré</i>	<i>Museum</i>	<i>Hiss</i>	<i>Hotell</i>	<i>Rest.</i>	<i>Handel</i>	<i>Lokal</i>	<i>Scen</i>	<i>Lekplats</i>	<i>IT</i>	<i>Belys</i>
<u>Merförsäljning på besöksmålet...</u>											
<input type="checkbox"/> Entréintäkter	●	●	●	-	-	-	●	●	-	●	-
<input type="checkbox"/> Försäljning	●	●	●	●	●	●	●	●	-	●	-
<input type="checkbox"/> Guidningar	●	●	●	●	●	-	-	-	-	●	-
<input type="checkbox"/> Arrangemang	●	●	-	●	●	●	●	●	-	●	●
<u>Merförsäljning i regionen</u>											
<input type="checkbox"/> Ortens turistaktörer/handel	-	●	●	●	●	●	●	●	-	●	●
<input type="checkbox"/> Turistaktörernas leverantörer	-	●	●	●	●	●	●	●	-	●	●
<input type="checkbox"/> Övriga näringslivet	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
<u>Attityd till besöksmålet</u>											
<input type="checkbox"/> Attraktivitet ökar	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
<input type="checkbox"/> Profil stärks	●	●	-	●	●	●	●	-	●	●	●
<input type="checkbox"/> Position stärks	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
<u>Skapa fler besökare...</u>											
<input type="checkbox"/> Ej intäktsskapande	●	-	●	-	-	-	-	-	●	-	●
<input type="checkbox"/> Intäktsskapande	●	●	-	●	●	●	●	●	-	●	-
<input type="checkbox"/> Som stannar längre	-	●	-	●	●	●	●	●	●	●	●
<input type="checkbox"/> Under större del av året	-	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
<input type="checkbox"/> Under längre tid av dygnet	-	-	●	●	●	-	●	●	●	-	●
<input type="checkbox"/> Som stannar längre i regionen	●	-	-	●	●	-	●	●	-	-	-
<input type="checkbox"/> Från nya målgrupper	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
<u>Tillgänglighet</u>											
<input type="checkbox"/> Tillgängligare besöksmål	●	●	●	-	-	-	●	-	-	●	-
<u>Kunskap</u>											
<input type="checkbox"/> Mer levandegjort besöksmål	-	●	-	●	●	●	●	●	●	●	●
<input type="checkbox"/> Ökar besökarnas kunskap om besöksmålet	●	●	-	●	●	●	●	●	●	●	●
<input type="checkbox"/> Ökar besökarnas kännedom om SFV	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-
<input type="checkbox"/> Återkommande massmedialt intresse	-	●	-	-	-	-	●	●	-	●	●
<u>Besökarens upplevelser</u>											
<input type="checkbox"/> Förstärker helhetsupplevelse	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

NOTER

BEGREPPSFÖRKLARING

Författaren av denna handling vill med denna enkla begreppsförklaring tydliggöra skillnaderna mellan de olika termer som nyttjas vad gäller de resurser som Statens Fastighetsverk förfoga:

Bevarande insatser	All form av underhåll och bevarande insatser med syfte att bevara fastigheten, tillgängliggöra och levandegöra bidragsfastigheten utan förväntat fastighetsvärde eller ekonomisk avkastning.
Förädlade insatser	Ekonomiska insatser med syfte att öka fastighetens marknadsmässiga värde men utan krav på att generera direkta finansiella intäkter.
Intäktskapande insatser	Ekonomiska insatser med syfte att långsiktigt skapa finansiella intäkter till SFV.

TACK

Till upprättandet av denna exemplifiering har bl.a. följande personer bidragit:

Björn Arnek. SHR. Stockholm. Agneta Boqvist. Museichef. Läns museet i Varberg. Claes Gullmarstrand. Aukt. revisor. BDO. Göteborg. Lars-Olof Forsberg. Hotelliere. Halltorps Gästgiveri. Borgholm. Hans Lillhage. Vd/turistchef. Marknad Varberg. Per Nilsson. Sparbankstiftelsen. Varberg. Myr Ullhammar. Projektledare. SFV. Stockholm. Erik Wikerstål. Wikerståls arkitekter. Helsingborg. Pablo Wiking-Faria. 1:e antikv. Läns museet i Varberg. Gillis Åström Förvaltare. SFV FD 3. Göteborg.

Ett varm tack till dem och övriga här inte nämnda som varit behjälpliga.

FRÅGOR

Frågor kring innehållet i denna handling besvaras av:

Claes Brunius, affärsutvecklare
Claes Brunius Affärs & Marknadsutveckling AB
Kastlösa 1435. 380 62 Mörbylånga
Tel 0703-481789
Epost: claes.brunius@telia.com

