



Skýrsla stjórnar Minjaverndar hf. fyrir starfsárið 2012.

Á aðalfundi Minjaverndar hf. þann 4. apríl 2012 voru eftirtalin kjörin í stjórn félagsins: Sem aðalmenn Þröstur Ólafsson, Þórhallur Arason, Rakel Olsen, Kristbjörg Stephensen og Ólöf Örvarsdóttir. Sem varamenn Benedikt Geirsson, Hafsteinn Hafsteinsson og Kristín Einarsdóttir. Endurskoðandi félagsins var kjörin Anna Kristín Traustadóttir löggiltur endurskoðandi. Á fyrsta fundi nýrrar stjórnar var Þröstur Ólafsson kjörinn formaður stjórnar og Kristbjörg Stephensen varaformaður.

Framkvæmdastjóri félagsins er Þorsteinn Bergsson.

Stjórn Minjaverndar hélt 5 bókaða stjórnarfundum á starfsárinu og verður hér gerð grein fyrir helstu atriðum í starfsemi félagsins.

Framkvæmdir eða áform Minjaverndar í Reykjavík.

Á liðnu ári var allur meginþungi í starfi Minjaverndar á Fáskrúðsfirði. Af sjálfu leiðir að beinar framkvæmdir voru því litlar í Reykjavík. Félagið sinnti viðhaldi við sín eigin hús á Bernhöftstorfu og víðar og hafði jafnframt sem áður umsjón með nokkrum öðrum húsum í miðborg Reykjavíkur. Í flestum tilvikum eru það hús sem Minjavernd hefur endurbyggt í gegnum árin, en sinnir viðhaldi og umsjón með fyrir núverandi eigendur. Á það t.d. við um allar húseignir sem Minjavernd hefur selt í Aðalstræti, Aðalstræti 2, 12 og hótelið á horni Aðalstrætis og Túngötu. Ennfremur Túngötu 6, Grjótagötu 7, Gömlu Lögreglustöðina og Pósthúsið. Allt hús sem eru nú í eigu Stoða. Jafnframt hefur félagið á sama hátt umsjón með húsinu Ziemen sem flutt var að Vesturgötu 2 fyrir núverandi eiganda þess.

Önnur verkefni í Reykjavík.

Minjavernd hefur jafnan augu opin eftir verkefnum sem henta félaginu í miðborg Reykjavíkur. Jafnaðarlega eru þar á ferð verkefni sem gefa betri tekjur en verkefni úti á landi. Í ljósi þess að félagið sækir ekki fjármuni til eigenda sinna til rekstrar, er því nauðsynlegt að afla fjár á móti meðgjöf sem frekar er með verkum á landsbyggð.

Á liðnum árum hefur félagið tekið að sér með ýmsum hætti og endurbyggt vel á annan tug húsa í miðborg Reykjavíkur. Flest eru það flest hús sem eru mikil að umfangi og öll hafa þau tekið drjúgan þátt í sögu og þróun borgarinnar og eru áberandi í sínum götumyndum.

Meðan þungi beins starfs Minjaverndar að uppbyggingu er úti á landi, hefur félagið hins vegar litið í kringum sig innan borgarmarka Reykjavíkur og kannað ýmsa kosti hvar það gæti dregið niður fæti þegar lokið verður núverandi störfum á landsbyggð. Verkefni þessi hafa verið bæði stór og smá, en ekkert hefur orðið úr beinum undirbúningi framkvæmda, heldur hafa verkefnin fyrst og fremst verið á hugmynda- og viðræðustigi.

Leigusamningar.

Minjavernd byggir fastan rekstur sinn og fjárhag að mestu leyti á útleigu þess húsnæðis sem félagið hefur endurgert í miðborg Reykjavíkur. Það er því lögð töluverð vinna að því að halda útleigu þessara eigna í því horfi að þær skili ásættanlegum fjárhagslegum afrakstri og séu jafnframt félaginu og umhverfi sínu til sóma. Á árinu 2012 voru engar breytingar á hópi leigutaka, leigusamningar einungis endurnýjaðir og engar leigutekjur hafa verið afskrifaðar á árinu.

Útgáfustarfsemi, kynningarefni.

Minjavernd hefur látið taka saman ýmislegt efni er varðar sögu þeirra húsa sem félagið hefur unnið að endurgerð á. Hefur verið horft til útgáfu þess, en ekki orðið úr enn sem komið er. Efni það sem til er er orðið umfangsmikið og bæði á myndformi, videounnið sem og ritaður texti. Rík þörf er á að koma þessum efnivið öllum á framfæri og þarf að vinna að því á komandi árum.

Minjavernd hefur á seinni árum lokið hverju verkefni með því að merkja viðkomandi hús með skildi úr steiptum kopar, með örstuttu ágripi af sögu. Flestu þau hús sem félagið hefur endurbyggt í Reykjavík eru nú með slíkum skildi, utan hús á Bernhöftstorfu. Unnið verður að því að ljúka uppsetningu skilta á öll hús sem Minjavernd hefur tengst í Reykjavík á yfirstandandi ári og jafnframt haldið áfram með húseignir á landsbyggð.

Viðhald húseigna Minjaverndar í Reykjavík.

Minjavernd er það nokkurt kappsmál að halda eigum sínum í þokkalegu ásigkomulagi og að yfirbragð þeirra sé í umhverfi frekar til sóma en annað. Er það enda nauðsynlegt svo þær geti skilað félaginu tekjum sem það að hluta lifir á. Félagið leggur því að jafnaði nokkrar upphæðir til viðhalds eigna sinna á hverju ári. Mikið er gengið um þau hús sem félagið hefur til útleigu og þarfnast þau því jafnvel meira viðhalds en framkvæmt hefur verið ef vel á að vera.

Nokkur viðfangsefni eða áform Minjaverndar úti á landi.

Bókhlaðan í Flatey.

Minjavernd hefur annast vörslu og viðhald Bókhlöðunnar í Flatey frá 1985. Húsið var byggt 1864 og er elsta hús sem byggt var fyrir bókasafn á landi hér og enn nýtist sem slíkt. Minjavernd lauk við endurbyggingu hússins 1987 og hefur annast viðhald og umsjón þess, en það er formlega í eigu Reykhólahrepps. Hið gamla merka bókasafn Framfarastiftunar Flateyjar er í vörslu Landsbókasafns.

Eyjólfspakkhús, Stórapakkhús og Samkomuhús í Flatey.

Nú eru liðin ellefu ár síðan lokið var viðgerð á Eyjólfspakkhúsi og það tekið í notkun. Eftir það var frekar litlum fjármunum varið til endurbyggingar hinna pakkhúsanna næstu ár, þ.e.

Stórapakkhúss og Samkomuhúss. Á árunum 2004 og 2005 var þó ráðist í nokkra áfanga við endurgerð á Stórapakkhúsi.

Frá ársbyrjun 2006 var hins vegar unnið þétt að viðgerðum á Samkomuhúsinu fram í júní það ár og síðan frá nóvember 2006 til júní 2007 til viðgerða á Stórapakkhúsi. Ákveðið var að ljúka þessari endurbyggingu í tveimur áföngum. Fyrri áfanginn var að ljúka viðgerð á Samkomuhúsi utan sem innan og litlum hluta Stórapakkhúss. Þar var þannig hægt að opna greiðasölu í sumarbyrjun 2006 og jafnframt gistingu í Eyjólfspakkhúsi. Seinni áfanginn var að ljúka við viðgerð Stórapakkhúss, koma þar fyrir herbergjum til gistingar og var það opnað vorið 2007. Um árabíl hafði verið til þess horft við endurgerð pakkhúsanna að þau nýttust í þágu ferðamanna í Flatey er til framtíðar væri litið. Það varð að veruleika og hefur gefist mjög vel. Samið var við hlutafélag 6 aðila um rekstur ferðapjónustu í húsunum. Til að styrkja þann rekstur og þar með tekjur Minjaverndar af þessum eignum hefur verið rætt um að félagið komi upp starfsmannaaðstöðu sem nauðsynlegt er. Reynt hefur verið að finna flöt á staðsetningu slíkrar aðstöðu í Flatey, en ekki gefið enn. Áfram verður unnið að því.

Sjóvarnargarðar – Silfurgarður í Flatey.

Fyrir allnokkrum árum átti Minjavernd frumkvæði að því með Þjóðminjasafni að ráðast í gagngerar endurbætur á gömlum hleðslum Silfurgarðs og Stóragarðs í Flatey. Er nú komið að því að halda þarf því verki áfram, bæði viðhalda því sem gert var og ljúka verkþáttum sem ekki tókst að ráðast í á þeim tíma. Í gegnum aldir hafa íbúar sinnt sínum vörum og hleðslum á hverju vori, en því er ekki til að dreifa lengur. Sem lið í að ganga frá umhverfi Eyjólfspakkhúss lét Minjavernd lagfæra Eyjólfspían á árinu 2003. Stórviðri og aukinn ágangur sjávar hefur skaðað mannvirki þessi á liðnum árum. Því er nauðsynlegt að afla fjár til frekari lagfæringa þessara gömlu mannvirkja, en Silfurgarður var ein stærsta einstaka einkaframkvæmd hér á landi á fyrri hluta 19. aldar.

Húsin í heiðinni.

Lagning símanns frá Seyðisfirði til Reykjavíkur er undirbúin var sumarið 1905 og síðan framkvæmd á einu sumri 1906 var ótrúlegt þrekvirki og stærsta framkvæmd hér á landi á 20. öld fram að seinna stríði. Einkum var mikið í ráðist við að leggja línu yfir hálendi frá Héraði til Vopnafjarðar og þaðan yfir að Grímsstöðum á Fjöllum. Minjavernd réðst í það á árunum 2001 til 2003 að skoða ummerki þeirrar línulagnar og þar með þeirra húsa sem reist voru meðfram línunni á sínum tíma. Í framhaldi var gerð áætlun um endurgerð húsanna. Á árinu 2004 réðst Minjavernd í að framkvæma fyrsta áfanga þeirrar áætlunar, er fólst í endursmíð hússins við Haug, um 23 km austan við Grímsstaði á Fjöllum í um 740 metra hæð. Gekk sú framkvæmd vel og í september það ár var húsinu komið fyrir á grunni þess gamla, svo nákvæmlega að gamla dyrahellan nýtist nú óhreyfð nýjum dyrum. Við framkvæmdina og í framhaldi af henni voru töluverð viðbrögð af heimaslóð og öll mjög jákvæð. Það varð með öðru til þess að félagið réðst í næsta áfanga verksins 2005 sem var að koma fyrir húsi í stað þess sem áður stóð á Urðum, nær miðja vegu milli Grímsstaða og Vopnafjarðar. Það hús er nokkru stærra en það fyrsta og betur búið til dvalar. Gengið var í framhaldi frá samningi við Ferðaklúbbinn 4x4 á Austurlandi um daglega vörslu húsanna og afnot af þeim.

Í lok árs 2005 var síðan gengið frá samningi við Landssíma Íslands hf. um þriðja húsið á Smjörvatnsheiði. Með samningi þeim tók Síminn hf. að sér að kosta og framkvæma það að setja upp hús á Smjörvatnsheiði í stað húss sem reist var úr liggjandi símastaurum árið 1906.

Húsið var reist og lokið við allan frágang þess sjálfs síðsumars 2006, en Minjavernd annaðist og kostaði á árinu 2007 lokafrágang og að setja í húsið innanstokksmuni, sérsníðaðar kojur, borð og bekki. Í framhaldi var gerður samningur um vörslu þess og afnot við

Björgunarsveitina Vopna á Vopnafirði. Húsið er notað sem björgunarskýli á heiðinni og kom í stað annars skýlis sem hrörlegt mjög var orðið og verður fjarlæggt.

Á árinu 2007 var þannig lokið við verkefni þetta sem tók 7 ár frá upphafi skoðunar til lokafrágangs síðasta hússins. Það hefur þegar gerbreytt aðstöðu og möguleikum ferðaþjónustu hvað aðstöðu snertir á þessum heiðum og heldur við sögu sem ella hefði glatast í hugum fólks og fallið í gleymiskunnar dá.

Á liðnu ári hefur Minjavernd gengist fyrir viðræðum við vörsluaðila þessara húsa, Ferðaklúbbinn 4x4 á Austurlandi og Björgunarsveitina Vopna á Vopnafirði. Fyrirhugað er að leiða þær viðræður til niðurstöðu á sumri komandi og afhenda húsin í framhaldi varanlega til umsjónar og eignar.

Franski spítalinn á Fáskrúðsfirði.

Þegar stórum áföngum við endurgerð húsa í miðborg Reykjavíkur var lokið var leitað viðfangsefna fyrir félagið úti á landsbyggð. Horft var m.a. til verkefna á Seyðisfirði, en horfið frá þeim. Í framhaldi var horft mjög til þess að félagið tæki að sér Franska spítalann á Fáskrúðsfirði. Tekið var saman ágríp af sögu hússins og gefið út í kveri á íslensku og frönsku. Rætt var við heimamenn um aðkomu félagsins að þessu verkefni og hvernig það geti best stutt þá í þeirri viðleitni að setja Fáskrúðsfjörð á kortið sem “fraskan” ferðamannabæ, hvar tilveru og samskiptum landans við Frakka væru gerð góð skil. Húsið var upphaflega byggt inni í Búðakauptúni 1903, en tekið niður fjöl fyrir fjöl og flutt út á Hafnanes 1939.

Þetta starf leiddi til þess að á Íslandshátíð í Gravelines í Frakklandi í september 2009 var undirrituð samstarfsyfirlýsing Fjarðabyggðar, Gravelines, Alliance Francaise og Minjaverndar um vinnu að fjármögnun þess verkefnis að flytja húsið frá Hafnanesi inn í Búðakauptún og endurbyggja það þar.

Verkefnið óx að umfangi og inniheldur nú í framkvæmd endurbyggingu og endurgerð alls 5 húsa. Um er að ræða endurgerð Franska spítalanns sjálfs sem staðsettur hefur verið fyrir neðan Læknishúsið við Hafnargötu. Það hús mun eftir endurgerð rúma 12 herbergi og á jarðhæð verður veitingastaður. Læknishúsið var innlimað í verkefnið og ákveðið að koma þar fyrir sýningu um sjósókn Frakka hingað til lands, jafnframt sem þar verður móttaka hótelsins, 10 gistiherbergi og tenging frá því yfir í Franska spítalann. Síðan inniheldur verkefnið endurgerð Líkhúss spítalanns, Sjúkraskýlið sem Frakkar byggðu 1897 og hýsa mun 4 herbergi, ásamt flutningi á Kapellunni sem flutt var upp í plássið og hefur verið notuð sem íbúðarhús og lagerhúsnæði. Kapellan hefur nú verið flutt á ný að þessari húsaþyrpingu, endurgerð sem kapella og mun hafa sömu afstöðu gagnvart Sjúkraskýlinu og hún hafði upphaflega.

Í september árið 2010 flutti Minjavernd Spítalann inn að Búðum og gekk sá flutningur vel. Síðla þess árs var síðan gengið frá afsali á Læknishúsinu frá Fjarðabyggð til Minjaverndar og jafnframt var þá gengið frá lóðarsamningum fyrir þessa framkvæmd alla. Síðan hefur verið unnið að undirbúningi verkefnisins, hönnun og í framhaldi beinum framkvæmdum.

Samhliða þessu var lögð töluverð vinna að öflun fjárstuðnings til þessa verkefnis. Efnt var til samstarfssamninga við Gravelines í Frakklandi og jafnframt við bæjarstjórn Paimpol. Viðbrögð voru í upphafi jákvæð þar sem víðar, en skemmst er frá því að segja að afrakstur hefur verið rýr. Minjavernd mun bæði fjármagna verkefni þetta úr sínum sjóðum og hefur jafnframt aflað lánsfjár til þess, en Virðing hf. hefur gengið til samninga við Minjavernd um lánsfjárhluta verkefnisins. Arkitektastofa Grétars og Stefáns hefur unnið að teiknivinnu ásamt því sem Mannvit og Efla hafa sinnt hluta hönnunar.

Framkvæmdir við verkið hófust síðan á seinni hluta ársins 2011, en skóflustunga að því var tekin á Frönskum dögum á Fáskrúðsfirði. Er nú unnið hörðum höndum að allri framvindu

verkefnisins. Starfsmenn Minjaverndar vinna nær eingöngu að þessu verkefni og jafnframt bæði einstaklingar og fyrirtæki af heimaslóð. Hlutar verksins hafa verið boðnir út, en annað unnið á tímavinnugrunni.

Minjavernd hefur ráðstafað stærstum hluta rýmis húsanna fyrir hótélrekstur og eru það Íslandshótel hf. sem annast munu þann rekstur. Gengið hefur verið frá samningum þar að lútandi. Jafnframt hefur verið gengið frá ýmsum samningum við Fjarðabyggð, m.a. um leigu á hluta húsnæðisins fyrir sýningu um sjósókn Frakka hingað upp til Íslandsstranda. Húsin munu verða fullbúin og rekstur opna í þeim á útmánuðum 2014. Töluverðar væntingar eru til þessa verkefnis á heimaslóð og mikil jákvæðni í garð þess. Af hálfu Minjaverndar eru jafnframt bundnar væntingar til þess að þetta stærsta verkefni félagsins á landsbyggð muni skila góðu til varðveislu sögu, varðveislu húsa, atvinnu og mannlífs á Fáskrúðsfirði.

Gamla Apótekið á Akureyri.

Minjavernd yfirtók á liðnu ári Gamla Apótekið á Akureyri, eitt af stærstu húsum elsta hluta bæjarins. Húsið sem var byggt 1859, er mjög áberandi og verður bæjarprýði þegar endurgerð þess verður lokið. Ástand þess nú er hins vegar mjög bágborið, húsið var forskallað 1956 og er orðið fúíð og illa farið. Minjavernd hefur einsett sér að ljúka við endurgerð hússins að ytra byrði á árinu 2015. Húsið hefur verið mælt upp og er hönnunarvinna komin nokkuð á leið, en byggingarnefndarteikningar hafa verið lagðar inn. Gert er ráð fyrir að í húsinu verði fjórar íbúðir að endurgerð lokinni.

Ýmis önnur verkefni eru eða hafa á liðnu ári verið á borðum Minjaverndar til skoðunar, bæði í Reykjavík sem á landsbyggð. Hér þykir einungis ástæða til að nefna þau stærstu, þeim sem helst hefur verið sinnt á árinu og líkur eru til að verði frekari viðfangsefni í náinni framtíð.

Meðferð eigna Minjaverndar.

Á árinu 2012 hefur verið allnokkur umræða um meðferð eigna félagsins og fyrirkomulag starfs þess til næstu framtíðar. Mikil vinna var lögð í að finna leiðir til að styrkja fjárhagslega grundvöll starfs og tryggja frekar markmið í takt við tilgang. Ekki tókst að skapa samstöðu um þær hugmyndir í hópi eigenda. Undir lok starfsárs hafa því verið til umræðu aðrar hugmyndir, þ.e. að félagið dragi sig enn frekar en orðið er út úr eignarhaldi og útleigu þeirra húseigna sem það hefur endurbyggt. Fjármagni því og tíma sem til staðar er verði frekar varið til markmiða en til umsjónar og reksturs eigna.

Fjárhagsstaða, uppgjör og afkoma Minjaverndar hf.

Afkoma Minjaverndar á árinu 2012 samkvæmt samstæðureikningi var jákvæð, en hagnaður ársins nam 12.654.602.- kr. Rekstrartekjur námu 82.115.907.- kr. og rekstrargjöld 107.127.286.- kr. Fjáreignatekjur og fjármagnsgjöld voru jákvæðar um 37.137.451.- kr. Eignir félagsins námu í árslok 1.200.795.167.- kr. og skuldir 578.541.706.- kr. Eigið fé var því 622.253.461.- kr. Eiginfjárhlutfall var 53,7 %, innra virði 2.2 og veltufjárhlutfall 0,6 %.

Niðurlag.

Staða Minjaverndar hf. er góð, hagnaður hefur verið af rekstri liðinna ára, ásamt því sem verkefnum og markmiðum með rekstri hefur miðað fram veg. Þrátt fyrir bankahrun og fjárhagslega erfiðleika undanfarinna ára hefur tekist að forða of miklum áhrifum þess á rekstur félagsins. Til þessa verður að líta sérstaklega þar sem félaginu er ekki ætlað að þiggja fjármuni frá ríki eða borg og þarf því að huga vel að fjárhagsstöðu sinni. Þar til í upphafi liðins starfsárs hafði mestur hluti starfs verið í miðborg Reykjavíkur um árabíl, en meginþunga þess var lokið með endurbyggingu Ziemsen og Sólfells. Næstu árin mun þungi starfs félagsins hins vegar verða utan Reykjavíkur, á Fáskrúðsfirði og á Akureyri. Félagið hefur unnið að hugmyndum um frekari verkefni í Reykjavík, en jafnframt hefur verið stefnt að því að styrkja sem kostur er og efla frá því sem verið hefur starf Minjaverndar úti á landi.

Pröstur Ólafsson formaður stjórnar
Þorsteinn Bergsson framkvæmdastjóri.