

## Skýrsla stjórnar Minjaverndar hf. fyrir starfsárið 2004.

Á aðalfundi Minjaverndar hf. þann 7. maí 2004 voru eftirtalin kjörin í stjórn félagsins: Sem aðalmenn Helga Jónsdóttir, Þröstur Ólafsson, Þórhallur Arason, Raket Olsen og Salvör Jónsdóttir. Benedikt Geirsson, Kristín Einarsdóttir og Hafsteinn Hafsteinsson voru kjörin varamenn. Úr stjórn gekk Skarphéðinn Berg Steinarsson er gengt hafði stjórnarsetu frá stofnun þess. Endurskoðandi félagsins var kjörin Anna Kristín Traustadóttir löggiltur endurskoðandi. Á fyrsta fundi nýrrar stjórnar var Þröstur Ólafsson kjörinn formaður stjórnar og Helga Jónsdóttir varaformaður. Framkvæmdastjóri félagsins er Þorsteinn Bergsson.

Stjórn Minjaverndar hf. hélt 5 bókaða stjórnarfundum á liðnu starfsári. Hér verður gerð grein fyrir helstu atriðum í starfsemi félagsins.

### Framkvæmdir á hornlóðum Aðalstrætis og Túngötu. Sýningarskáli og Hótel Reykjavík.

Minjavernd tók við lóðum á horni Aðalstrætis og Túngötu ásamt húsinu Aðalstræti 16 er Reykjavíkurborg gerðist hluthafi í félaginu árið 2000. Var þá þegar ráð fyrir því gert að reisa á lóðunum hótel. Um þá framkvæmd var sem kunnugt er stofnað félagið Innréttingarnar ehf sem Minjavernd átti með Þyrpingu en síðar með Fasteignafélaginu Stoðum.

Upphaf vinnu Minjaverndar að tillögugerð um uppbyggingu og starfsemi á lóðum þessum nær til nóvember 1994 er Reykjavíkurborg varpaði fyrstu fyrirspurn fram um áhuga eða möguleika Minjaverndar til aðkomu að þeirri uppbyggingu.

Fundur rústar víkingaaldarskála á lóðinni tafði framvindu máls verulega en þann 31. janúar 2003 var gengið frá samningum milli Innréttinganna og Reykjavíkurborgar um fyrirkomulag uppbyggingar. Fólst það í að Reykjavíkurborg reisti um 1.200 m<sup>2</sup> skála undir hótelinu í kringum rústina og fyrir sýningu um upphaf byggðar hér á landi.

Hótelið sem er um 3.700 m<sup>2</sup> rís ofan á skálanum.

Á útmánuðum 2003 var unnið að samningum við leigutaka hússins, Ólaf Torfason og verktaka að byggingu þess, Íslenska aðalverktaka. Samningum þessum var lokið í apríl það ár. Framkvæmdir við sýningarskálann hófust síðan í september 2003 á vegum Reykjavíkurborgar er annaðist uppsteypu sökkla, skálans og plötu hótelsins. Verktaki Innréttinganna komst að verki fyrri hluta janúar 2004 og hafa framkvæmdir gengið mjög vel.

Í samningum var gert ráð fyrir að leigutaki fengi húsið til rekstrar þann 1. apríl sl. og gekk það eftir. Reyndar voru gestir farnir að gista í húsinu nokkru fyrir og var Hótelið opnað með viðhöfn þann 1. apríl.

Heildarkostnaður við hótelið fullbúið var áætlaður um 1.230 m.kr. Þar af var gert ráð fyrir að Innréttingarnar bæru um 850 m.kr. og hótelrekandi um 380 m.kr. Kostnaður Reykjavíkurborgar vegna uppsteypu sýningarskála og frágangs hans var áætlaður 280 m.kr. og kostnaður við sýninguna sjálfa og forvörslu rústarinnar um 150 m.kr. Í heild var hér því gert ráð fyrir að um fullfrágengna framkvæmd að ræða upp á 1.660 m.kr.

Í öllum aðalatriðum hafa áætlanir þessar staðið og er það mjög ánægjulegt. Hið sama er um tímaáætlanir og verkframvindu að segja að þar hafa áætlanir staðið sem fyrr segir og vel það.

Nú þegar byggingu hótelhuta er lokið er það einstaklega ánægjulegt að upplifa viðbrögð flestra þeirra sem skoðað hafa húsið uppkomið, en þau lýsa almennt mikilli ánægju. Hér er á ferð mjög metnaðarfull framkvæmd og er það sannfæring þeirra sem að henni standa að hún muni verða lyftistöng fyrir þennan hluta miðborgar Reykjavíkur á margan máta og það um langa framtíð.

Eftir að öllum samningum um framkvæmdina var lokið og framkvæmdir á vegum Innréttinganna komnar vel af stað varð það úr að Minjavernd seldi eignarhluta sinn í Innréttingunum til sameiganda síns Stoða. Var það í fullu samræmi við fyrirhugaðar áætlanir í upphafi. Í þeim samningum var frá því gengið að tryggt var að sjónarmiðum Minjaverndar um varðveislu Aðalstrætis 16 var fylgt og öllu heildaryfirbragði uppbyggingar á reitnum. Er Minjavernd tók við lóðum þessum og húsinu Aðalstræti 16, voru þær metnar að upphæð 60 m.kr. með Grjótagötu 4. Eignir þessar hafa nú allar verið seldar, samtsls fyrir 85.9 m.kr. Minjavernd hefur þannig náð öllum sínum markmiðum varðandi þetta verkefni, form og fyrirkomulag uppbyggingar náðist að öllu leyti fram á grundvelli hugmynda Minjaverndar, allir samningar um ráðstöfum og leigu, ásamt samningum um uppbyggingu og síðan sölu eignarhluta félagsins. Ber að þakka Stoðum og Reykjavíkurborg fyrir mjög gott samstarf við úrlausn þessa verkefnis alls.

Er líða tók á liðið ár var orðið nokkuð ljóst að framkvæmdir við hótelið mundu standa áætlanir að öllu leyti. Jafnframt skýrðist það hins vegar að af hálfu Reykjavíkurborgar lægi það ekki ljóst fyrir hvernig fjármunum yrði varið til framkvæmda við sýningar skálann og í stefndi að ekki yrði unnt að veita því fjármagni til þeirrar framkvæmdar sem til þyrfti svo framkvæmdum við húsnæði og uppsetningu sýningar yrði lokið í tíma. Ráð hafði verið fyrir því gert í væntingum og eðlilegum tímaáætlunum að sýning gæti opnað á útmánuðum 2006 að því gefnu að nauðsynlegt fjármagn fengist.

Af hálfu Minjaverndar var því leitað leiða til að sýningar skáli og sýning gætu klárast og sýning opnað á þeim tíma sem eðlilegur framkvæmdatími við húsnæði, forvörslu rústar og hönnun og uppsetningu sýningar tæki.

Að niðurstöðu varð að fyrir meðalgöngu félagsins keyptu Stoðir húsnæði sýningar skálans af Reykjavíkurborg og gengið var frá leigusamningi milli aðila um leigu borgarinnar á húsnæðinu. Stoðir taka að sér að koma hinu leigða í sem næst tilbúið stand fyrir sýningu og söluverð nýtist til að standa straum af hönnun og uppsetningu sýningar um rústina. Gengið var frá samningum um þessa framvindu 15. desember sl. Með þessum hætti var hægt að tryggja það að vinna við sýningar húsnæði og sýningu mun hafa eðlilegan framgang og er stefnt að opnun á vormánuðum 2006. Er ánægjulegt að sú niðurstaða hafi fengist og ber einnig að þakka Stoðum og Reykjavíkurborg fyrir viðleitni beggja aðila í þessu efni.

## Aðalstræti 10.

Undanfarin ár hefur það nokkrum sinnum komið til tals að Minjavernd tæki að sér með einhverjum hætti endurgerð hússins Aðalstræti 10. Við innkomu Reykjavíkurborgar í Minjavernd var rætt um að borgin legði húsið til sem hlutafé, en ekki varð úr, einkum þar sem á húsinu var þá leigusamningur sem ekki þótti æskilegt að yfirtaka. Á seinni hluta liðins árs þótti rétt að leiða huga á ný til þessa verks, þar sem Aðalstræti

var að fá nýtt og uppgert yfirbragð að öllu öðru leyti. Eftir viðræður milli Minjaverndar og Reykjavíkurborgar var gengið frá samningi um þetta verkefni þann 7. febrúar sl. Felur sá gjörningur það í sér að Minjavernd tekur húsið sjálft, þ.e. gamla húsið til vörslu til 35 ára. Minjavernd annast og kostar endurgerð þess og rekstur þann tíma. Jafnframt felur samningurinn í sér heimild til Minjaverndar að reisa nýbyggingu á baklóð hússins og tengja hana við gamla húsið. Sú nýbygging verður eign Minjaverndar og þá gengið frá lóðarleigusamningi vegna hennar. Við lok 35 ára vörslutíma hefur Reykjavíkurborg valkost um að lengja samning um 15 ár, eða endurgreiða hluta kostnaðar við endurgerð hússins.

Minjavernd hefur þegar ráðist til þess að taka niður allar seinni tíma viðbyggingar við húsið. Jafnframt hafa allar klæðningar verið teknar niður innan úr húsinu, seinni tíma klæðningum hent, en gamlar þiljur teknar niður til endurnotkunar eða notkunar sem fyrirmynd við endurgerð. Ennfremur hefur húsið verið mælt nákvæmlega upp og unnið er að samantekt á byggingarsögu þess.

Að því er nú stefnt af hálfu Minjaverndar að endurbyggingu þessa eins elsta og merkilegasta húss Reykjavíkur verði lokið um mitt ár 2006.

## Kirkjustræti, Vallarstræti, Thorvaldsenstræti og Veltusund.

Eftir að endurbyggingu Ingólfsnausts lauk og ljóst var orðið að uppbygging á horni Aðalstrætis og Túngögu mundi ganga fram undir þeim formerkjum sem Minjavernd hafði lagt upp, hefur félagið litið nokkuð til þess hvort og hvar félagið geti stutt við frekari uppbyggingu í miðborg Reykjavíkur og hvar þau sjónarmið sem félagið starfar eftir geti átt við.

Húsalína Kirkjustrætis frá Dómkirkju að Herkastala hefur verið lagfærð að miklu leyti og af myndarskap, bæði Alþingis og safnaðarstjórnar Dómkirkju. Fyrir liggur þó að eftir er að taka ákvörðun um kaflann frá og með Skjaldbreið og að horni Tjarnargötu. Minjavernd hefur lagt fram hugmynd sem innlegg í þá umræðu. Hluti þeirrar hugmyndar er gamall, en sú útfærsla ný og jafnframt fylgdi með tillaga til umræðu um að Minjavernd væri reiðubúin að annast og kosta framkvæmd endurgerðar húsalínunnar, en Alþingi greiddi þá fyrir afnot húsanna í tiltekinn árafjölda og ætti síðan húsin að þeim tíma liðnum. Hugmynd þessi var eingöngu sett fram sem einn valkostur, en félagið er mjög svo reiðubúið til að útfæra hana með Alþingi eða hönnuðum þess þyki það henta, eða liðsinna við framvindu með öðrum hætti. Þar er að mati félagsins mikilvægt að þessi húsalína verði sem heilsteypust og kallist þannig á við þá uppbyggingu sem orðin er við Aðalstræti. Í því efni mætti hugsa sér að flytja húsið Vonarstræti 12 yfir að horni Kirkjustrætis og Tjarnargötu, hvar það gæti farið vel og tengja það við endurgerða Skjaldbreið í einhverri mynd. Með þeim hætti fengist mun heilsteypari byggingarreitir meðfram Vonarstræti og að bakhliðum húsa við Kirkjustræti, húsalína Kirkjustrætis mundi sóma sér vel og húsið Vonarstræti 12 sjálft njóta sín sem það getur aldrei gert á núverandi stað úr því sem komið er. Samhliða því að horfa til húsalínu Kirkjustrætis hefur verið litið til þeirra stóru brunagafla sem snúa að Ingólfstorgi og þess smánarlega yfirbragðs sem hús við sunnanvert torgið hafa. Götulínur Veltusunds og Vallarstrætis standa saman af ótótlegum húsum í lélagu ástandi með skörðum á milli. Slíkt yfirbragð getur ekki verið miðborg bjóðandi og mikið til vinnandi að leita leiða til úrbóta í því efni. Minjavernd hefur lagt nokkra vinnu í að skoða valkosti á þessu svæði. Félagið átti samstarf við Aflvaka í þessu efni og hefur verið lögð áhersla á samráð við Reykjavíkurborg og leitað til annarra samstarfsaðila um þetta verkefni.

## Leigusamningar.

Minjavernd byggir rekstur sinn og fjárhag að mestu leyti á útleigu þess húsnæðis sem hún 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 umhverfi sínu til sóma.

Á liðnu starfsári hafa litlar breytingar verið á hópi leigutaka og innheimta verið með ágætum. Engar leigutekjur hafa verið afskrifaðar á árinu, en tekið hefur verið tillit til erfiðleika leigutaka í rekstri sem orsakast hafa af annars vegar framkvæmdum í Bankastræti og hins vegar af framkvæmdum við byggingu hótels og sýningar skála í Aðalstræti. Tekjumissir þessu samfara nemur nær þremur milljónum á starfsárinu. Alls eru leigusamningar félagsins 19 talsins og hefur innheimta leigu sem fyrr segir verið með ágætum.

## Viðhald húseigna Minjaverndar í Reykjavík.

Minjavernd er það nokkurt kappsmál að halda eignum sínum í þokkalegu ásigkomulagi og að yfirbragð þeirra sé í umhverfi frekar til sóma en annað. Félagið lagði tæplega 14 milljónir til viðhalds eigna sinna í Reykjavík á liðnu ári, tæplega 6 milljónum til viðhalds Bernhöftstorfu, tæplega þremur milljónum til viðhalds Ísafoldar og rúmlega 5 milljónum til viðhalds Ingólfsnausts. Ísafold var máluð utan afturhliðar sem ekki var hægt vegna framkvæmda jafnframt sem viðhaldi var sinnt innandyra. Á Bernhöftstorfu voru hús málið, Gimli að hluta sem og Gamla Bakarið og Bernhöftshús. Að öðru leyti var að mestu um almennt viðhald að ræða.

## Framkvæmdir eða áform Minjaverndar úti á landi.

**1. Bókhlaðan í Flatey.** Minjavernd hefur annast vörslu og viðhald Bókhlaðunnar í Flatey frá 1985. Húsið var byggt 1864 og er elsta hús sem byggt var fyrir bókasafn á landi hér og enn nýtt sem slíkt. Á árinu 2005 er fyrirhugað að lagfæra þak hússins og yfirfara glugga þess, jafnframt sem það verður málað að utan. Bókhlaðan stendur hvar hæðst ber í Flatey og er veðrum töluverð. Fyrir nokkru kom í ljós við flutninga hjá Landsbókasafni gamla bókasafn Flateyjar framfarastiftunar. Eru þar um að ræða nokkur þúsund eintök bóka sem margar eru mjög verðmætar, en margar líka mjög skemmtilegar og segja með útliti sínu sögu um meðferð liðinna alda. Til umræðu hefur komið að Minjavernd leitist við að hjálpa Landsbókasafni við útvegum fjármagns til að lagfæra einhvern hluta safnsins og hann verði fluttur aftur vestur til Flateyjar sem sýnissafn. Finna má því safni hugsanlega samastað í þeim pakkhúsum sem Minjavernd hefur unnið að endurgerð á.

**2. Eyjólfspakkhús í Flatey.** Nú eru liðin þrjú ár síðan lokið var við viðgerð hússins og það tekið í notkun. Húsið hefur verið leigt út og hafa viðtökur og viðbrögð notenda verið mjög góð. Tekjur af því hafa aukist ár frá ári.

**3. Stórapakkhús – Samkomuhús í Flatey.** Um nokkur undanfarin ár hefur litlum fjármunum verið varið til endurbyggingar þessara húsa, en á liðnu ári var ráðist í að grafa út úr kjallara Stórapakkhúss, koma þar fyrir lögnum og steypa gólf. Jafnframt var allt innra buirðarvirki hússins í kjallara og á 1. hæð lagfært eða endurnýjað. Auk þessa var norðurhlið hússins tekiní gegn, grind lagfærð og styrkt,

gluggar settir í og hliðin klædd. Af viðgerðum hússins að utan er því nú eftir að skipta um þak þess og stendur til að ráðast í það í byrjun sumars.

Samkomuhúsið hefur ekkert viðhald fengið utandyra um langt árabil, en fyrirhugað er nú að ráðst í endurnýjum klæðningar útveggja þess og lagfæringar þaks síðsumars.

Takist það verður endurgerð húsaanna að ytra byrði lokið á þessu ári. Í framhaldi liggur þá fyrir að taka ákvörðun um not húsaanna allra til næstu framtíðar. Minjavernd hefur á undanförunum árum litið til þess að húsin ásamt með Eyjólfspakkhúsi nýttust til þjónustu við ferðamenn. Nú virðist vera kominn flötur á því en sterkir aðilar í ferðaþjónustu á svæðinu hafa sýnt því mikinn áhuga að taka húsin á leigu af félaginu. Hefur því verið lokið við byggingarnefndarteikningar af húsunum til þessara nota og er undirbúningi hagað það þeim hætti að félagið geti skilað húsunum í hendur rekstraraðila fyrir sumar 2006 takist samningar þar um.

**4. Sjóvarnargarðar – Silfurgarður í Flatey.** Fyrir nokkrum árum átti Minjavernd frumkvæði að því með Þjóðminjasafni að ráðast í gagngerar endurbætur á gömlum hleðslum Silfurgarðs og Stóragarðs. Er nú komið að því að halda þarf því verki áfram. Í gegnum aldir hafa íbúar sinnt sínum vörum og hleðslum á hverju vori, en því ekki til að dreifa lengur. Sem lið í að ganga frá umhverfi Eyjólfspakkhúss lét Minjavernd lagfæra Eyjólfspan á árinu 2003. Nauðsynlegt er að afla fjár til frekari lagfæringa þessara gömlu mannvirkja, en Silfurgarður var stærsta einstaka einkaframkvæmd hér á landi á fyrri hluta 19. aldar.

**5. Símahús á fjöllum.** Lagning símanns frá Seyðisfirði til Reykjavíkur er undirbúin var sumarið 1905 og síðan framkvæmd á einu sumri 1906 var ótrúlegt þrekvirki og stærsta einstaka 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 hefur á undanförunum árum eða frá 2001 kannað línulögn þessa og ummerki þeirra þriggja húsa sem reist voru meðfram línunni á sínum tíma. Þeirri skoðun og vettvangsferðum meðfram allri línunni var lokið 2003 og tók félagið þá saman lítinn bækling um línulögnina. Í honum var lagt upp með áætlun um endurgerð þessara gömlu símahúsa. Er þar bæði um sögulega varðveislu að ræða og einnig getur það bætt aðstöðu fyrir ferðamennsku á þessari leið. Með endursmíð húsaanna væru komnir heppilegir áfangastaðir ferðamanna á göngu yfir þessi svæði, en slíkum ferðum hefur fjölgað mjög á liðnum árum. Það hefur líka komið í ljós að aðilar í ferðaþjónustu hafa komið að máli við félagið og boðið liðsinni, vinnuframlag og fjárstuðning við framhald verks þessa. Á liðnu ári réðst Minjavernd í að framkvæma fyrsta áfanga þessarar áætlunar, er fólst í endursmíð hússins við Haug, um 23 km austan við Grímsstaði á Fjöllum í um 740 metra hæð. Gekk sú framkvæmd ágætlega fram að öllu leyti og þann 19. september var húsinu komið fyrir á grunni þess gamla, svo nákvæmlega að gamla dýrahellan nýttist nú óhreyfð nýjum dyrum. Við framkvæmdina og í framhaldi af henni voru töluverð viðbrögð af heimaslóð og öll mjög jákvæð. Hafa bændur úr Þistilfirði, björgunarsveitarmenn og fleiri frá Vopnafirði, bændur á Fjöllum og Möðrudal ásamt fleirum boðist til liðs við næstu áfanga. Samgönguráðuneyti hefur styrkt verkefnið fjárhagslega og er Minjavernd nú í viðræðum við aðra aðila um fjármögnun, hvar leitast er við að finna fjármagn til að ljúka öllum fjórum áföngum þess, en heildarkostnaður mun nema hátt í 30 milljónum króna.

**6. Ríkið á Seyðisfirði.** Að beiðni fjármálaráðuneytis hefur Minjavernd skoðað hús ÁTVR á Seyðisfirði og gengið frá greinargerð um ástand þess. Jafnframt gert þar tillögu að notkun þess og endurgerð, ásamt því að láta vinna kostnaðaráætlun byggða á ástandi hússins og framlögðum tillögum. Félagið hefur lýst sig reiðubúið að vinna frekar að lausn eða framkvæmd endurgerðar hússins eftir því sem ástæða þykir til eða þörf verður á.

**7. Þórshamar á Seyðisfirði.** Í samvinnu við eigendur hússins Þórshamars á Seyðisfirði, Ker hf., hefur Minjavernd unnið greinargerð um húsið, metið ástand þess, lagt fram tillögu að endurgerð og unnið kostnaðaráætlun þeirrar viðgerðar. Framhald þess er nú í höndum Kers að meta.

Ýmis önnur verkefni eru eða hafa verið á borðum Minjaverndar til skoðunar, en hér þykir einungis ástæða til að nefna þau sem helst er unnið að um þessar mundir.

### Fjárhagsstaða, uppgjör afkoma Minjaverndar hf.

Afkoma Minjaverndar á árinu 2004 var jákvæð, en hagnaðar ársins nam 25.5 m.kr. Rekstrartekjur námu 69.0 m.kr. en voru 50.7 m.kr. á árinu 2003. Rekstrargjöld námu 44.4 m.kr. eða nánast sömu upphæð og árið 2003. Eignir félagsins námu í árslok 732 m.kr. og skuldir 427.5 m.kr. Eigið fé var því 304.5 m.kr. Eiginfjárlutfall var 41.6 %, arðsemi eigin fjár 9.1 % og veltufjárlutfall 0.51 %.

Reikningar Minjaverndar eru nú settir upp með nýjum hætti. Eftir að endurmatsreikningur við uppgjör var aflagður skekkti það verulega mynd rekstrarniðurstöðu félagsins sem annarra félaga í svipuðum rekstri. Á liðnu ári var skoðað með hvaða hætti mætti bæta þar úr, en fylgja þó í hvívetna góðum endurskoðunarvenjum og uppgjóri. Að niðurstöðu varð að setja reikning upp í samræmi við ákvæði laga og reglugerða, en einnig í fyrsta sinn í samræmi við alþjóða reikningsstaðla (IFSR). Fasteignir félagsins í Reykjavík sem eru í útleigu flokkast nú undir fjárfestingaeignir. Við uppgjör samkvæmt þessari aðferð nú í fyrsta sinn var verðmæti eigna fært niður um 88.4 m.kr.

### Niðurlag.

Staða Minjaverndar hf. er góð. Við framkvæmdir liðinna ára hefur tekist að halda allar áætlanir og gott betur. Tekjur hafa fylgt áætlunum og markaði. 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 til framtíðar. Á liðnum árum hefur meginþungi starfs verið í miðborg Reykjavíkur og verður þeim lokið með endurgerð Aðalstrætis 10. Félagið hefur unnið að hugmyndum um frekari verkefni í Reykjavík, en jafnframt hefur verið stefnt að því að styrkja starf þess úti á landi. Minjavernd er nú 20 ára, en hún var stofnsett 18. apríl 1985. Af því tilefni eru hér birtar í ársskýrslu myndir af nokkrum þeirra verka sem unnið hefur verið að á þessu tímabili, eða eru í vinnslu.

Þröstur Óafsson form. stjórnar  
Þorsteinn Bergsson framkv.stjóri.

