



ÅRSRAPPORT

økologi

selvbestemmelse

trehus

rimelig

kultur

mangfold

egenart

medvirkning

bevaring

2002

Årsrapport for Svartlamoen boligstiftelse 2002

Innholdsfortegnelse

Forord

1 Innledning

1.1 Kort om målet for området

2 Brukermedvirkning?

3 Organisasjonsstruktur

3.1 Svartlamon beboerforening

3.2 Svartlamoen boligstiftelse

3.3 Nabolag

3.4 Arbeidsgrupper

3.5 Husmøter

4 Hva vi har gjort i 2002,

Noen ord fra arbeidsgruppene:

4.1 GLEM (Gjenbruk, Lager, Enøk, Miljø, Utearealer)

4.2 FLYKO (FLYtte- og KOordineringsgruppa)

4.3 Vaktmestergruppa

4.4 Driftsgruppa

4.5 Eat the Rich

4.6 Øvrige grupper

4.7 Styret

4.8 De ansatte

4.8.1 Byggrelatert virksomhet

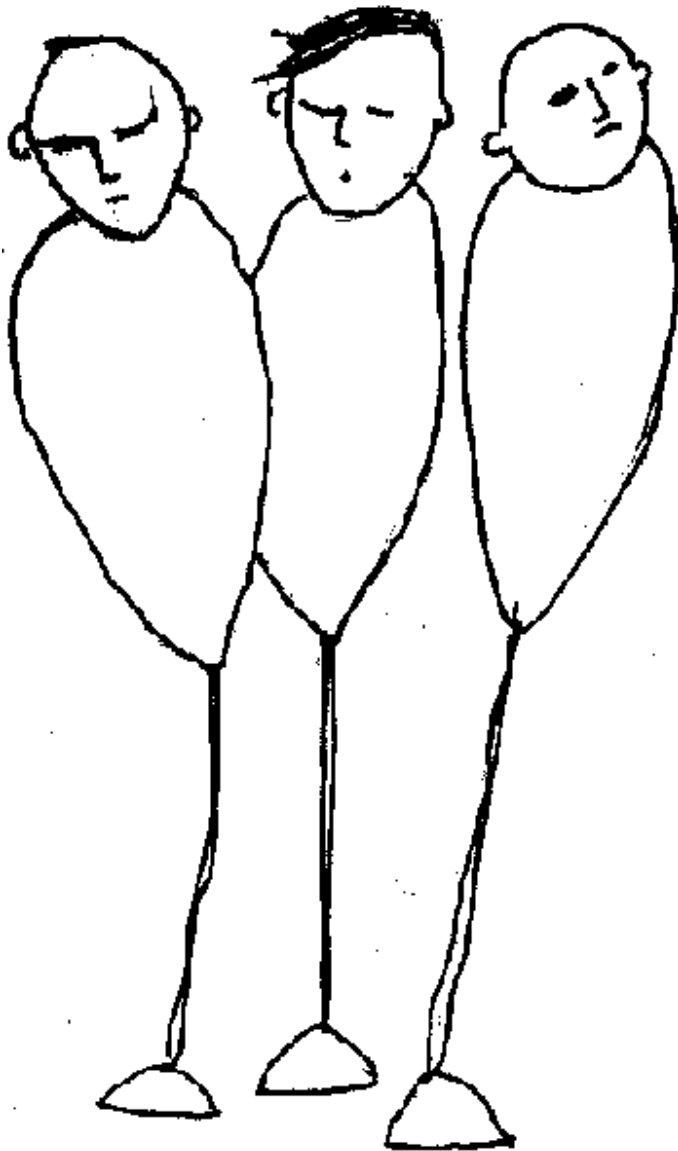
4.8.2 Administrativt

5 Styresammensetning

6 Arbeidsstokk med årsoversikt

7 Regnskap med kommentarer

8 Avslutning



Forord

Gjennom hele 1990-tallet lå Trondheim kommune og beboerne på Svartlamon i en nesten kontinuerlig konflikt med hverandre. Etter bystyrevedtaket i 1998 for bevaring av bydelen har dialogen fått en stadig større plass. Det er to kulturer som i dag samarbeider om å utvikle det byøkologiske og boligsosiale prosjektet på Svartlamon: Kommunen med sin tradisjonelle teknokratiske forvaltningskultur og beboerne med sin flate aktivistkultur.

Svartlamoen boligstiftelse har vært igjennom sitt første driftsår. Beboernes to representanter og kommunens tre har hatt fortløpende møter. Organiseringen av det daglige arbeidet, igangsettingen av de første større prosjektene i bydelen og det økonomiske fundamentet for den videre driften har stått sentralt.

Stiftelsens to fast ansatte på administrasjonssiden har sammen med beboerne fått mange av de daglige rutinene på plass. Gjennom dette arbeidet er mange svartlamonitter blitt trukket med i den direkte driften av bydelen.

På restaureringssiden har stiftelsen engasjert ytterligere en person. Dette er gjort for å utvide den kompetansen som vaktmestergruppen og andre håndverkskyndige i bydelen har. I regi av vaktmestergruppen har Svartlamon fått bygd opp et snekkerverksted som gjør det mulig å gjennomføre de store oppussings- og restaureringsoppgavene bydelen står overfor. Innsatsen på vindusrestaureringssiden viser i overkant av hva vi har kunnet forvente det første året.

Den direkte deltakelsen fra beboernes side har vært økende det siste året. De mange arbeidsgruppene er et tegn på dette. ”Å bygge landet” ser ut til å være mer lystbetont enn ”å føre krigen”.

Et av de tyngre utbedringsprosjektene er allerede gjennomført med god økonomisk margin. Stiftelsen valgte tidlig som strategi å ta noen av de tyngste løftene først. Ny fundamentering av kjelleretasjen til Strandveien 25 A var et av disse. På denne måten fikk man samtidig testet ut om stiftelsen vil være i stand til å ta det store løftet som en utvikling av Svartlamon innebærer. Så langt ser det ut til å gå.

Svartlamoen boligstiftelses største utfordring de nærmeste årene ser også ut til å være i rute: Prosjekteringen av nybygget Strandveien 35. Det gode samarbeidet mellom kommunens fagfolk, arkitektene, Tresenteret ved NTNU, SND, Husbanken, beboerne og stiftelsen ser ut til å lykkes. Alt ligger derfor til rette for at Norges største hus i massivtre reises på Svartlamon i løpet av 2004.

Så langt ser Svartlamonprosjektet ut til å gjøre alle dystre spådommer til skamme.

Harald Nissen,
Svartlamoen boligstiftelse

1 Innledning

1.1 Kort om målet for området.

Bystyret vedtok 22.11.01 i korthet at Svartlamoen skal bestå. Overordnet mål ble besluttet å skulle være at Svartlamoen "... Skal bli en alternativ bydel med stort rom for eksperimentering, forsøk og utprøving. Det gjelder både boliger, boformer, sosialt samspill, medvirkning, økologi og energi, kommunale tjenester, kunst, kultur og næringsutvikling." Dette vedtaket kom i kjølvannet av beboernes og kommunens samarbeid ang. reguleringsplanen for området. Denne planen konkluderte med følgende hovedmål:

- Å sikre området som byøkologisk forsøksområde som i lokal, nasjonal og internasjonal sammenheng kan gi grunnlag for nye idèer innen bærekraftig bolig- og næringsutvikling.
- Å bevare og bygge videre på det eksisterende kulturmiljøet med særlig vekt på bevaring av områdets egenart som trehusbydel og mangfoldig bymiljø.
- Å legge til rette for et lavt kostnadsnivå med et rimelig boligtilbud og gunstige rammevilkår for nyetablering av virksomheter.
- Å basere utviklingen på LA21-prinsipper med stor grad av medvirkning der kompetanse og ressurser i området kan utnyttes og tilhørigheten til området styrkes.



2 Brukermedvirkning

Et titall arbeidsgrupper av beboere og tre ansatte har stått for den daglige drifta av Svartlamon. Medvirkning er nedfelt som en rettighet og plikt hver beboer har, og beboernes involvering har vært selve grunnlaget for engasjementet. Omverdenens møte med den lokale deltakelsen har gitt utfordringer, men verden forandres – langsomt.

En rekke arbeidsgrupper har jobbet sammen med de ansatte med drift, økonomi, vedlikehold, oppussing, økologi, næring og informasjon. Rundt 40% av de voksne i området var i fjor deltakende i gjøremål på fast basis.

En vesentlig del av arbeidet med Svartlamon gjøres med frivillig egeninnsats. Medvirkningen får sitt uttrykk gjennom beboernes innsats i arbeidsgrupper eller i større dugnader, og er essensiell i driften av bydelen.

Et sted mellom 80. 000 og 120. 000 kroner kan spares årlig fordi beboerne selv tar hånd om innkreving av penger til fellesstrøm i husene. Driftsgruppa har stått i bresjen for dette arbeidet. Forarbeidet med å lage nye kontrakter og nye satser for husleier ble gjort av Statuttgruppa. De forberedte sakene for beboermøtet og styret i stiftelsen. Ansvaret med å bestemme hvem som skal flytte inn på området er i hendene på Flytte- og koordineringsgruppa (FLYKO). Gruppa er sammensatt av valgte personer fra hvert av nabolagene i strøket, samt daglig koordinator.

Arbeidsgruppa for Gjenbruk, lager enøk og miljøspørsmål (GLEM) jobber med den økologiske delen av prosjektet, og bidrar jevnlig med stoff til bulletinen ”Blant blomster og vrak”. Det er Mediegruppa som har ansvaret for å gi ut bulletinen hver måned. De jobber også med Svartlamons nettsted.

Vaktmestergruppa har i samarbeid med egen snekker og innleid faghjelp satt i stand seks ubebodde leiligheter siden i fjor høst.

De framtidige beboerne i det nye huset i Strandveien 35 jobber sammen med arkitektene for å komme fram til gode løsninger.

En egen gruppe for Kultur & næringslokalene jobber med å fylle 3500 kvm etter Strandveien auto.

Eiendommelig forhold til Svartlamon

Beboernes involvering har vært selve grunnlaget for engasjementet med bydelen. Medvirkning er altså ikke et fenomen som ble grunnlagt i bystyret, og siden prøvd ut på innbyggerne. Nøkkelen til innsatsen ligger blant annet i eiendomsfølelsen beboerne har fått til bydelen. Muligheten til å få delta i byutvikling i Trondheim sentrum, samt å være med og ta avgjørelser i saker som angår dem, er stor motivasjon. Beboerne får en nærhet til økonomien fordi husleia går til å drive stiftelsen, til oppussing, til utbedringsprosjekter; generelt til tiltak beboerne føler direkte på kroppen. Og den lave husleia gir

overskudd og lyst til å bidra for fellesskapet. Som sosialt prosjekt er det for mange et løft i livet at andre har behov for deres kompetanse.

Beboermøtet

Oppmøtet på beboermøtene viser en økende interesse for å være med å utvikle Svartlamon. Møtet har flatt styre og etterstreber konsensus. I 2000 samlet møtene i gjennomsnitt 16 beboere, i 2001 20, mens det i 2002 var hele 36 beboere på allmøtene. Dette er et høyere snitt enn da området var truet av riving.

Etter at Svartlamoen boligstiftelse ble opprettet har styret kommet inn som en ekstra institusjon, med leder. Beboerne har to av fem representanter i styret. Styret legger seg lite opp i den daglige driften av Svartlamon, der beboermøtet er høyeste organ. Et titall frivillig sammensatte arbeidsgrupper og tre deltidsansatte utgjør kjernen i det daglige arbeidet.

Verksted etablert

Etableringa av verkstedet på Svartlamon er et av flere konkrete prosjekter i løpet av 2002. To store dugnader ble arrangert for å konvertere verkstedet fra bil til snekkerformål. 40 personer bidro med til sammen 3 timer hver. Verkstedgruppa engasjerte seks personer som jobbet sammen med områdets ansatte snekker. En håndfull loftsleiligheter, som i lengre tid hadde stått ubebodd, ble påbegynt oppusset

Restaurering av vindu

Verkstedet var i fjor høst base for kurs i vindusrestaurering og lager for gjenbruksmaterialer. Åtte personer deltok fast på vinduskurset og nedla til sammen 300 timer egeninnsats. Vindusrestaurering er en av oppgavene det er mulig med størst egeninnsats. Skraping av maling, fjerning av kitt, trereparasjoner og økologisk impregnering er eksempler.

Rehabilitering av vinduer er også motiverende. For ved siden av å være energiøkonomiserende, har det direkte innvirkning på strømregninga til den enkelte. I dag er strømtapet gjennom utette vinduer meget stort.

Ny kafé

På senhøsten startet arbeidet med å pusse opp en ny økologisk pøbb og spiseri i Strandveien 25a. Innehaverne er selv beboere på Svartlamon, og arbeidet med lokalene gjøres i samarbeid med beboere med fagutdanning.

Samtidig startet forberedelsene med å reparere kjelleren under lokalet. I løpet av en lørdag i fjor høst ble kjelleren i huset ryddet og gjort klar for refundamentering. 20 personer jobbet fire timer hver.

Omverden forandres langsomt

Daglig må beboerne og de ansatte forholde seg til bedrifter og andre som ikke har erfaring med at vanlige folk skal legge seg opp i arbeidet. Ofte fører møtet til at løsningene blir bedre fordi flere sider blir belyst, og beboerne får et nærmere forhold til det

de selv skal bruke. Beboerne og kommunalt ansatte har lenge samarbeidet, og har etablert en forsonlig tone. Koordinering av oppgaver knyttet til låneopptak og bygging av nytt hus har tvunget fram nye arbeidsmåter og møteplasser. Ulike syn på framgangsmåter er fortsatt tema for diskusjon. Kommunalt ansatte frekventerer ofte på Svartlamon i forbindelse med møter og planlegging.

Langt større utfordringer melder seg når oppdrag skal gjøres mest mulig økologisk. Et godt eksempel er samarbeidet med Jernbaneverket, hvor behandling av materialer i den nye støyskjermen var vanskelig å forene med Svartlamons bevissthet rundt økologisk impregnering. Både pris og kvalitet åpnet for debatt. Det gjorde også spørsmålet om beboernes mulighet for å medvirke i utforminga av skjermen.

Når alt skal baseres på frivillig innsats må det sikres at kunnskap og erfaring blir videreført når folk flytter ut og nye kommer inn. Miljøet er alltid avhengig av ressurspersoner med erfaring og ansvar.



3 Organisasjonsstruktur

Svartlamons organisasjonsstruktur er litt spesiell, særlig siden den er en slags symbiose av to organisasjoner med forskjellig utgangspunkt og oppbygging. For å forenkle oversikten kan vi skille mellom beboernes egenorganisering representert gjennom Svartlamon Beboerforening, nabolagene og arbeidsgruppene, og Svartlamoen boligstiftelse.

3.1 Svartlamon beboerforening

Svartlamon beboerforening ble stiftet i 1991, og har i tillegg til å være Svartlamons kamporgan mot riving også i mange år fungert internt som et koordineringsorgan mellom

beboerne. Beboerforeninga består i all hovedsak av beboermøtene – foreningas ‘generalforsamling’ – som arrangeres en gang i måneden. Beboermøtene og beboerforeninga har en fullstendig flat struktur. Det vil i praksis si:

-Alle som bor i området har lik møte-, tale- og medbestemmelsesrett på beboermøtene.

-Beboerforeninga har ikke noen leder eller styre. Begrensede praktiske oppgaver, men ikke politiske avgjørelser, kan settes bort til arbeidsgrupper eller enkeltpersoner.

-Møteleder og referent velges på hvert møte.

-Alle verv og ansvarsoppgaver fordeles etter klare mandat fra beboermøtene, og alle som går ut over sitt mandat kan når som helst få dette trukket tilbake.

3.2 Svartlamoen boligstiftelse

Svartlamoen boligstiftelse ble opprettet høsten 2001 av Trondheim bystyre for å forvalte området. Svartlamoen boligstiftelse består av et styre på fem personer med hver sin vararepresentant. Tre personer er valgt ut av Trondheim kommune (inklusive styreleder), mens to representerer Svartlamoen Beboerforening.

Svartlamoen boligstiftelse står som utleier av alle boligene på Svartlamoen, bortsett fra tre private hus. Boligstiftelsen har det økonomiske og juridiske forvaltningsansvaret. To personer er ansatt i halvstillinger av boligstiftelsen som henholdsvis administrativ og byggteknisk koordinator.

Generelt kan man si at styret i boligstiftelsen behandler økonomiske spørsmål, som budsjett og regnskap for boligstiftelsen, lånesøknader, spørsmål knyttet til ansettelse og arbeidsforhold, større prosjekteringer etc.

Mange større saker blir også behandlet på beboermøtene – som kan gi føringer for sine styrerepresentanter – i forkant av styremøtene.

Beboermøtene behandler planlegging og prosjekteringer innenfor de daglige økonomiske rammene, bomiljørelaterte oppgaver, organisering av arbeid, informasjon fra styret, arbeidsgruppene og de ansatte, politiske spørsmål, samt alt hva beboerne måtte ønske å ta opp med hverandre.



3.3 Nabolag

Etter at beboerne tok over forvaltningen av området fikk beboermøtene etter hvert større og flere saker, i tillegg til større oppslutning enn tidligere. Resultatet var at det ble høyere terskel for å få plass til 'sin sak' på møtet, enkelte saker ble satt av til ekstraordinære beboermøter, og møtene ble lengre.

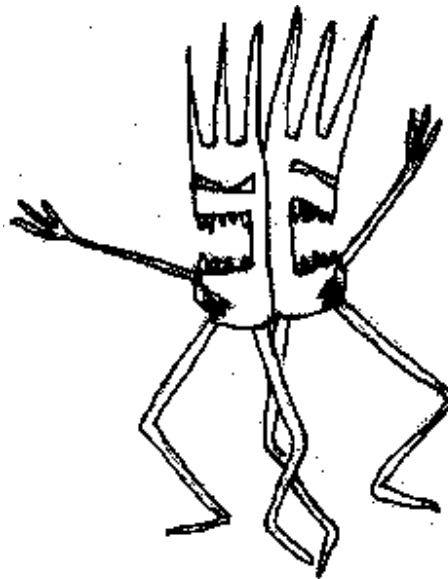
Svartlamon ble derfor i 2002 forsøkt delt inn i fem nabolag for å trekke beslutninger enda nærmere beboerne og for å avlaste de stadig mer omfattende beboermøtene. Tanken var å flytte noe av planleggingen og saker som angikk enkelte hus og områder til nabolagsmøter.

Noe videre presisering av nabolagenes myndighet ble ikke gjort ut over at hvert nabolag stiller med en representant i FLYKO (Flytte- koordineringsgruppa, som har ansvaret for tildeling av boliger på Svartlamon, og koordinering av intern bytting av leiligheter). Nabolagsmøter har blitt arrangert etter behov; enkelte nabolag har hatt mer eller mindre jevnlig møter mens andre knapt har hatt i det hele tatt.

3.4 Arbeidsgrupper

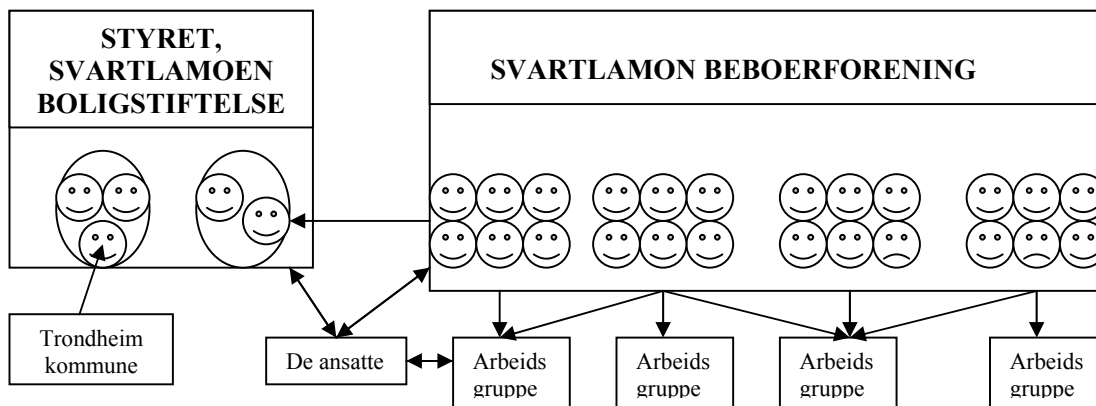
Mye av det praktiske arbeidet i området utføres av ymse arbeidsgrupper. Dette er som oftest frivillige grupper som er åpne for alle interesserte beboere. Noen ganger er gruppene tildelt et visst ansvarsområde fra beboermøtet, og i et tilfelle består gruppen av representanter valgt inn fra hvert nabolag (FLYKO).

Grupper som har eksistert i løpet av 2002:
 Vaktmestergruppa; nå Verkstedgruppa
 GLEM-gruppa (Gjenbruk, lager, ENØK, miljø, utearealer)
 Framdriftsgruppa
 FLYKO
 Mediegruppa
 Driftsgruppa (evt. Drift-/papirgruppa)
 Kultur- og næringsgruppa
 Statuttgruppa



3.5 Husmøter

De fleste større gårdene arrangerer husmøter en gang i mellom for ta opp ting som gjelder bygningen, felles anliggender blant beboerne eller rett og slett for å sosialisere.



4 Hva vi har gjort i 2002

4.1 GLEM (Gjenbruk, lager, enøk, miljø, utearealer)

Som navnet på gruppa tilsier, er det mange felt vi skal arbeide med. Alt for mange, faktisk, i forhold til hvor mange som har engasjert seg i gruppa. På de fleste møtene har vi vært tre stykker, noen flere i perioder. De første møtene gikk i stor grad med til å utveksle ideer og legge fram forslag til hva vi kunne gjøre. Vi prøvde etter hvert å

konsentrere oss om noen små og konkrete oppgaver, da større ting som alternative energiløsninger og lignende går over vår kompetanse og arbeidsevne.

Informasjon til beboere: Gjennom BBV har vi spredd litt enkel informasjon om miljørelaterte saker, med hovedvekt på konkrete forslag til ting de fleste kan gjøre i sin hverdag for å leve mer miljøvennlig.

Gjenbruk, bytting av ting og tjenester: En periode hadde vi spalte i BBV og vi har arrangert faste byttedager. Oppslutningen har vært relativt lav. Derfor har vi gjort om byttedagen til markedsdag, der folk kan selge, gi bort eller bytte hva de måtte ønske, og håper at det skal være et bredere tilbud som trekker flere folk.

Gratisbutikk-lokalet i Gregus gate er pusset opp, og det er nå nesten klart til å tas i bruk. Vi har også samlet inn og tatt vare på mange ting fra loppemarkeder og lignende, så lokalet er allerede fylt opp av ting.

Utearealer: Vi har dekorert undergangen i Gregus gt. Vi har også laget noen skilt som oppfordrer folk til å plukke opp hundebæsj.

Miljø: Vi har bestilt varer fra Hippopotamus, som er ledende på markedet når det gjelder resirkulerte papirprodukter, samt andre miljøvennlige produkter. Disse selger vi videre til beboere og stiftelsen, til innkjøpspris.

Spørreskjema om badehus: Vi har laget et spørreskjema som samtlige beboere skal få utdelt. Dette for å kartlegge behov og ønsker i forbindelse med et eventuelt badehus/vaskeri.

Utfordringer fremover:

Det er to store utfordringen for oss fremover. Det ene er å få flere folk engasjert i gruppa, da vi som regel er alt for få. Det andre er å få folk engasjert i det vi driver med, dvs. møte opp på markedsdag og i gratisbutikken, kjøpe produktene fra hippo samt lese og ta til seg informasjonen vi sprer gjennom BBV.

4.2 FLYKO (Flytte- og koordineringsgruppa)

Da stiftelsen overtok ansvaret for Svartlamon, fikk de også ansvaret for inn- og utflytting på området. Beboermøtet bestemte at dette skulle håndteres av en gruppe bestående av folk som bodde på området, i samarbeid med koordinator når denne ble ansatt. Avgjørelser tas i utgangspunktet ved enighet, evt. ved flertall hvis man ikke kommer til enighet etter to møter.

Beboermøtet og styret har vedtatt følgende mandat og arbeidsoppgaver for FLYKO, som gruppa kalles:

”Boligtildelingsgruppa skal bestå av fem personer (som bor på området) utnevnt av hvert nabolag på Svartlamon, pluss daglig leder (Kristin). Tre av representantene velges for ett år, mens to må gå etter et halvt år.

Alle som ønsker seg bolig på Svartlamon må levere skriftlig søknad til boligtildelingsgruppa. Denne bør inneholde opplysninger om hvorfor man vil bo på området og hva man tror man kan bidra med. Søkerne blir kategorisert inn i to grupper;

- En ren bytteliste (leilighet mot leilighet innad i stiftelsen)
- En liste for alle andre som har levert skriftlig søknad

Kun de som frigir sin gamle leilighet fullstendig til stiftelsen havner inn under den prioriterte byttelista (for eksempel en liten leilighet i bytte mot en større). Det vil si at de som ønsker å flytte innad på Svartlamon p.g.a. samlivsbrudd og der den ene parten blir boende igjen i leiligheten, samt de som frigir sin kontrakt i et av kollektivene, ikke har noen prioritet og dermed stiller likt med den eksterne søkermassen. Beboerne i kollektivene velger selv hvem som skal flytte inn, men oppfordres til å velge kandidater fra søkerlista.

Gruppa skal i utgangspunktet prioritere folk fra byttelista, men er også pålagt å prioritere tildeling til:

Unge mennesker
Nye folk (friskt blod)
Boligløse
Økonomisk eller sosialt vanskeligstilte
Håndverkere
Kunstnere
Aktive ressurspersoner
Innvandrere



Boligtildelingsgruppa har myndighet til å tildele etter skjønn ut fra de nevnte kriteriene og det gruppa anser for å være til fellesskapets beste.”

I 2002 ble elleve søknader innvilget. Av disse var to byttesaker, to hovedsakelig av sosial karakter, seks på grunn av aktivitet/interesse/håndverksbakgrunn, og en til nye folk. Søkerne oppfylte flere kriterier. Fem av boenhetene var rene oppussingsprosjekter, og begynner nå å komme i orden.

FLYKO tar i tillegg opp andre spørsmål, så som framleie, bruk av lokaler, avklaring av boligspørsmål og lignende.

Ved årsskiftet 2002-2003 sto ca. 45 på vår liste over boligsøkere.

4.3 Vaktmestergruppa

Vaktmestergruppa har hatt ukentlige møter hvor mang en plan har blitt klekket ut. Stort sett har Axel B., Morten (vår ansatte snekker på Svartlamon) og de i gruppa vært tilstede.

Møtene har vært åpne for alle. Oppmøtet har variert litt, men det har vært en kjerne som har vært stabil og flere har hengt seg på etter hvert.

Møtene har stort sett dreid seg om i hvilken rekkefølge/prioritering de forskjellige oppgavene skulle tas fatt på.

I forkant og etterkant av møtene har vi jobbet med det/de prosjektene som var i gang. Det har også blitt gjort oppgaver ellers i ukedagene (når det passet folk).

Innad i gruppa mener vi at det har gått greit. Med det mener vi at vi har fått gjort en del nyttige og viktige oppgaver for og på området. Dette betyr ikke at vi kan sette oss tilbake å slappe av, det er MASSER av ting og tang som må og bør gjøres!!! Vi må bli flere som tar i et tak.



Dette har vi fått gjort; satt i gang fast møtevirksomhet, pusset opp kontoret, organisert dugnad rundt verkstedet, ryddet og pusset opp verkstedet innvendig, satt opp brannvegger på tre loft (en forutsetning for at folk får bo på loft), utbedret feil her og der i forhold til brannforskrifter, ryddet ut av kjeller i Gregus 10, kjøpt lagertelt og satt det opp, laget vinduskasser, satt i gang vindusrestaureringskurs, satt inn loftsvinduer i loftsleiligheter, kjøpt inn verktøy, lagd utlånslister m.m.

Vi har minimum 500 arbeidstimer på nakken. Vi har prøvd å skrive ned timer fortløpende, men alt er ikke på papiret.

4.4 Driftsgruppa

Driftsgruppa ble danna utpå høsten 2002, etter at Svartlamoen boligstiftelse hadde overtatt administrative oppgaver inkludert husleieinnkreving for området. Utgangspunktet var ønsket om at beboerne selv i størst mulig grad skulle ta seg av også den administrative driften av området, og behovet for å lette de ansattes arbeidsoppgaver. Driftsgruppa jobber tett opp mot daglig koordinator som en administrativ enhet. Driftsgruppa har fast arbeidsmøte en gang i uka. Spesielle problemstillinger og nye oppgaver drøftes på møtet, som regel sammen med daglig koordinator Kristin. Det dukker hele tiden opp nye oppgaver som folk i driftsgruppa jobber med. Gruppa bestod ved årsskiftet av fem-seks mer eller mindre faste personer, pluss noen som har hjulpet til med enkeltoppdrag. Driftsgruppa har i løpet av 2002 hovedsaklig jobbet med følgende oppgaver:

Husleie. Det er driftsgruppa som forestår husleieinnkreving for boligstiftelsen. Den leverer ut giroblanketter, registrerer innbetalinger, purrer og tar i enkelte tilfeller direkte kontakt med beboere som ser ut til å ha betalingsproblemer.

Fellesstrøm. Utover høsten har vi også kommet i gang med fordeling av fellesstrøm på beboerne. Fellesstrømmen består i enkelte bygninger kun av gårdslys, i andre inkluderer den varmtvann, bad og dusj. Driftsgruppa fordeler fellesstrømmen på beboerne etter hvert som regningene sendes fra Trondheim Energiverk, ut i fra en fordelingsnøkkel gitt av beboerne i hvert enkelt hus. Svartlamoen boligstiftelse legger ut for strømmen, som driftsgruppa krever inn fra beboerne på linje med husleia. Beboerne har selv vedtatt at fellesstrøm skal betales av dem, ut fra et økologisk hensyn: Folk bevisstgjøres sitt forbruk.

Brannvern. Driftsgruppa har gjort en gjennomgang av brannvernet i hver leilighet, og fordelt nye brannslukkingsapparater der hvor dette har vært nødvendig.

Holde kontoret åpent. Driftsgruppa sørger for at kontoret er åpent på kveldstid en dag i uka.

4.5 Eat the Rich

Eat the Rich festivalen 2002 var den sjettede i rekken. Festivalen har vært avholdt årlig siden 1997, da den ble arrangert som en protest mot Trondheim kommunes ekstravagante 1000 års jubileumsfeiring og som en demonstrasjon på hvor lite det trenger å koste å ha det gøy. Alt du trenger er en god ide og litt stå-på-vilje.

Målet med Eat the Rich har alltid vært at alle som vil kan bidra med noe. Være seg kakebaking, studiesirkler eller fleskemusikk. For de fleste som har deltatt på festivalen er det nok likevel musikkbiten som har fått størst oppmerksomhet. Vi bygger hvert år flere scener rundt på området og det meste som blir presentert kan kategoriseres som rock og beslektede musikkformer.

Den første Eat the Rich festivalen ble arrangert både på Uffa og på Svartlamon og ble et arrangement for et par hundre av våre nærmeste venner. Eat the Rich 2002 hadde et par tusen besøkende i løpet av to døgn. Vår største utfordring ligger i å få alle disse menneskene til å forstå at å arrangere en slik festival som Eat the Rich helt uten sponsorer, inngangspenger eller andre begrensninger er en politisk handling og få dem til å tenke over hvorfor vi gjør det.



4.6 Øvrige grupper

I tillegg til gruppene som har levert bidrag til årsrapporten, finnes det noen flere. Disse har vi ikke fått skriv til årsmeldinga fra innen fristen gikk ut;

- Framdriftsgruppa og demokratigruppa ble opprettet, men er nå nedlagt. Hva de jobbet med, går fram av navnene.
- Statuttgruppa har jobbet med å utarbeide statutter for Svartlamon. De har også utarbeidet forslag til nye husleier.
- Mediegruppa jobber jevnt og trutt. Deres hovedoppgave er å få ut Svartlamon-bulletinen "Blant Blomster & Vrak" (BB&V), som inneholder redaksjonelle saker og offisiell informasjon fra beboerforeninga og stiftelsen(e). BB&V kommer ut ca. en gang i måneden, og inneholder da også informasjon om saker som tas opp på beboermøtet. Den deles ut til alle som bor i området. I tillegg jobber de med en nettside for området.
- Kultur- og næringsgruppa jobber, som navnet sier, i forhold til kultur og næring. En viktig oppgave har vært å jobbe i forhold til hva som skal skje med Strandveien Auto-lokalene. Her er mye uavklart ennå, bl.a. er ikke Kultur- og næringsstiftelsen opprettet pr. i dag. Svartlamons deltakere til denne er klare, men man venter på utspill fra kommunen.

4.7 Styret

Første styremøte i Svartlamoen boligstiftelse ble avholdt 30.01.02. Til sammen hadde styret 12 møter i 2002, og f.o.m. september ble de avholdt i kontorlokaler boligstiftelsen deler med beboerforeninga på Svartlamon.

Viktige saker har vært ansettelser, kontrakter/husleier, budsjettarbeid, arbeids- og myndighetsfordeling, prinsipper for tildeling og bytte av leiligheter, arkitektkonkurranse og hus som følge av denne, og logo for stiftelsen.

4.8 De ansatte

4.8.1 Byggrelatert virksomhet

Med ansvar for ”byggrelatert virksomhet” kunne jeg få inntrykk av at oppgavemengden var uendelig stor, mangfoldig og uoverkommelig. Det er det selvsagt ikke. Svært mye har kommet i gang og mye er gjort. Aktivitetene på det praktiske planet har foregått på mange nivåer, - fra tak til kjeller. Ute og inne.

Det å restaurere 28 gamle trehus og noen mursteinsgårder er ikke gjort i en hand vending. Brukermedvirkning i praksis er lite utprøvd, men ganske vellykket i vårt tilfelle. Selvsagt har vi brukt faglig ekspertise der det trengtes. Ettehverv ble rørleggere og elektrikere kjente fjes på området.

Kjøp av et verkstedbygg var avgjørende for igangsettingen av mange arbeidsprosesser. Likeså ansettelsen av snekker Morten Egstad i 40%-stilling. Rett mann på rett sted.

Satsingsområdene var: brannsikring, vindusrestaurering og sikring av Strandveien 25-bygget.

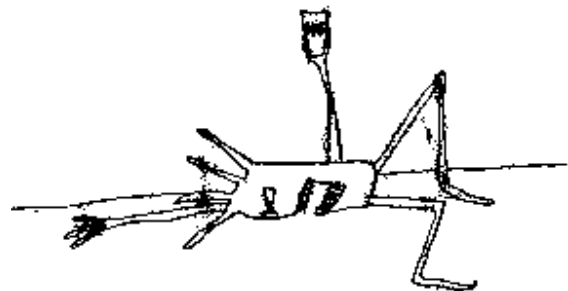
Her i stikkordsform aktivitetene utover året:

Elektriske arbeider:

Biskop Darresgt. 10:	lagt opp strømkurser, sikringer
Gregusgt. 9:	ekstrakurs og sikring i loftsleilighet A
Gregusgt. 9:	ekstrakurs og sikring i loftsleilighet B
Gregusgt. 11:	ekstrakurs og sikring i loftsleilighet A
Gregusgt. 11:	ekstrakurs og sikring i loftsleilighet B
Grimkjellesgt. 6	3. etasje (Pål Bøyesen) To ekstra kurser

Brannmurer:

Er satt opp på loftet i Gregusgt. 9
Er satt opp på loftet i Gregusgt. 11
Er satt opp på loftet i Strandv. 27



VVS:

Åpnet tette rør og sluk i Strandveien 25 (2 ganger)
Ny vanntank i 2. etasje Strandveien 23
Vurdering og befaring av kjelleren i Grimkjellesgt. 6, ang. vaskerom/dusj
Tettet vannlekasje under kjøkkenbenken i Gregusgt. 9, 2. etasje

Tak:

Inspisert taklekkasje i Biskop Darresgt. 18 og bekostet nytt tak

Verkstedbygg:

Har overtatt / kjøpt et verkstedbygg i Anton Kalvaasgt. 1 og ryddet området rundt

(planert). Storoppyrdding og fjerning av søppel og skrot. Et luftbasert varmepumpesystem til oppvarming ble installert.

Lagerhall:

Har kjøpt en plasthall (brukt) 7 x 12 m og satt opp den på dugnad. Prosjektering av et lagertilbygg i fortsettelsen av verkstedet er i gang.

Støyskjerm:

Gjennomført en spørreundersøkelse og diverse møter der beboerne kom med forslag og innspill. Vært med i prosessen sammen med Jernbaneverket, Tr.h. kommune, arkitekt m.m. for å påvirke støyskjermens utforming i størst mulig grad.

Presentert planene på Byggmessa 2002.

Bygd prototypemodell i skala 1:1.

Seminar:

Arrangert et miniseminar med øko-arkitekten Joachim Eble i galleri Trans-art.

Energi:

Fikk Norges største solcelfirma Solarnor til å interessere seg for Svartlamon som et forsøkseksempel. Ønsker å satse på støyskjermen som prosjekt. Kontakter til Trondheim Energieverk og Enova er innledet for et bredere samarbeid.

Feiervesenets krav:

Tilsammen 8 pålegg som er flere år gamle, er satt igang for å få de utført / reparert feilene.

Kafédrift:

Vært behjelpelig med tilretteleggingen av kafédrift i Strandvn. 25

Vindusrestauring:

Inngått et samarbeid med firmaet Vindusrestauratørene AS som omfatter både veiledning, kursing og kjøp av profesjonell hjelp.

Dugnad:

Stor-dugnad i Strandveien 25, der hele kjelleren ble tømt for søppel og skrot.

Axel

**4.8.2 Administrativt**

Da vi ble ansatt i slutten av mai 2002, ble vår første oppgave å få ferdig kontoret. Fra august hadde vi sted å gjøre av oss, og kom i sving. Jeg har jobbet tett opp mot driftsgruppa, som kom i gang ganske kjapt på høsten. Noe av det første vi gjorde, var å skaffe regnskapsfører. Alle papirer i forbindelse med opprettelse av stiftelsen kom også på plass etter hvert. F.o.m. 1. september tok vi selv over regnskap og husleieinnkreving i samarbeid med regnskapsfirmaet. Økonomiarbeid har tatt mye tid, legging av budsjetter og oversikt over cash-flow. P.g.a. sykmelding var jeg borte en tid i høst, men driftsgruppa fungerte bra i mellomtiden.

Vi har lagt oss på en linje der vi prøver å følge litt med hvis folk får betalingsproblemer. De har da mulighet til både å gjøre avtaler og evt. få litt hjelp til å finne løsninger. Dessverre er det litt begrenset med tid, men vi håper det bedrer seg etter hvert.

Ellers har mye av det administrative arbeidet gått med til å følge opp papirmøller: søknader, regninger, tillatelser, kontrakter, kvitteringer etc. Et viktig prinsipp hele veien er å sørge for at det som skjer er mest mulig styrt av dem det angår. Et annet viktig prinsipp er å prøve å få også papirmølla mest mulig økologisk, men der har vi en lang vei å gå ennå. Utfordringene står i kø!

Kristin.

5 Styresammensetning

Medlemmer med vararepresentanter (V) 2001 – 2003

Navn	Adresse	Tlf.	Mail
Magnus Heide Westerberg	Rådmannen, 7004 Trondheim	72546558 91112444	magnus-h.westerberg@trondheim.kommune.no
(V) Anne Aaker	Bolig- og byfornyelseskontoret, 7004 Trondheim	72546134 95263616	anne.aaker@trondheim.kommune.no
Harald A. Nissen	Strandveien 25B, 7042 Trondheim	J:73590295	harald.a.nissen@hf.ntnu.no
(V) Therese Grønvold	Gregusgt. 9B, 7042 Trondheim	92449986	pussylitengull@hotmail.com
Espen Hernes	Biskop Grimkjellsgt. 6, 7042 Trondheim	93258485	espenhe@stud.ntnu.no
(V) Kay Egil Hauan	Brodalsgt. 11, 7042 Trondheim	99446906	kayegilhauan@yahoo.no
Anne Kat. Finne	Bolig- og byfornyelseskontoret, 7004 Trondheim	72547751 91760132	anne-katrine.finne@trondheim.kommune.no
(V) Idar Støwer	Plan- og bygningssenheten, 7004 Trondheim	72546421	idar.stower@trondheim.kommune.no
Tone Valmot	Trondheim eiendom, 7004 Trondheim	72540212 91112196	tone.valmot@trondheim.kommune.no
(V) Per Moen	Trondheim eiendom, 7004 Trondheim	72540219 91112970	per.moen@trondheim.kommune.no

Styrets leder har i perioden vært Magnus Heide Westerberg.

6 Arbeidsstokk med årsoversikt

Navn	Stilling	%	Begynt	Sluttet	Annet
Axel Becker	Daglig koordinator (bygn) fast	50	210502		
Ann Kristin Nygård	Daglig koordinator (adm) fast	50	210502		Perm/sykm. 090902-311202
Therese Grønvold	Daglig koordinator (adm) vikar	20	010902	311202	
Morten Allan Egstad	Snekker engasjement	40	050902	311202	

7 Årsegnskap 2002 - kortversjon

Stiftelsen startet opp 01.01.02, og overtok da ansvaret for husene og leieforholdene. Fram til 01.05.02 var husleiene på gammelt nivå. Etter det ble de regulert kraftig opp etter gjennomdiskutering i beboergruppa. Fram til 01.09.02 hadde Trondheim Eiendom innkreving av husleie og regnskap, slik at vårt regnskap ikke inkluderer dette.

All informasjon omkring regnskap og stiftelsens økonomi er ellers tilgjengelig på kontoret.

Driftsinntekter (hovedsakelig husleie):	1.565.800,-	
Kostnader:		
Lønnskostnad		163.899,-
Avskrivning varige driftsmidler		22.054,-
Andre driftskostnader		1.383.432,-
Sum driftskostnader		1.569.385,-
Driftsresultat		3.585,-
Finansposter:		
Annen renteinntekt	4.231,-	
Annen rentekostnad		190,-
Sum finansposter	4.040,-	
Ordinært resultat	455,-	

Aktiviteten vil ellers avspeiles i resten av årsrapporten.

Boligstiftelsen bruker **Ila Bokholderi** til hjelp med regnskap og regnskapsrelaterte oppgaver.

8. Avslutning

2002 var et svært spennende år for Svartlamon som bydel. Det er en ny situasjon for alle som bor her og har kjempet for bydelen i årevis. En ny situasjon som byr på nye utfordringer. Nå som vi ikke lenger har en felles utvendig fiende må vi rette fokuset og kreftene innover, og se hva vi kan gjøre med bydelen. Mye er blitt gjort og enda mer må gjøres.

Det høye aktivitetsnivået viser en levende bydel med aktive og ressurssterke beboere. Det at vi har fått fast ansatte er av avgjørende betydning for det daglige arbeidet. Det er motiverende å være med på et så spesielt prosjekt som Svartlamon. En av hovedutfordringene er å få involvert flere i det frivillige arbeidet som foregår. Arbeidsmengden er stor, og vi trenger alle ressursene vi har.

Denne oversikten over hva som har blitt gjort i løpet av 2002 viser at dette så langt har gått bra, at vi kan klare det vi har satt oss fore; å skape en bærekraftig og økologisk bydel basert på beboernes medvirkning.



Årsrapporten er laget av 9 beboere og de ansatte koordinatorene.