

# Utlysning av lokaler på Rommen

Kulturetaten lyser ut møte-, aktivitets- og forsamlingslokaler

i Trondheimsveien 557 - Gamle Rommen skole



*Gamle Rommen skole - Foto: Nikolai Kobets Freund / Oslo kommune*

## 1. INNLEDNING

Kulturetaten forvalter Gamle Rommen skole i Trondheimsveien 557. Skolebygget er et av Oslos eldste skolebygg.

Kulturetaten ønsker å bidra til at hovedhuset utvikles som en arena for lokal aktivitet og at det ivaretas som kulturminne.

Vi ønsker at lokalene tas i bruk av lokale aktører med et tydelig fokus på frivillighet, kultur og nærmiljø, og et ønske om å skape en inkluderende møteplass. Byggets bruk og aktiviteter bør bidra til å synlig- og tilgjengeliggjøre Gamle Rommen skole for lokalbefolkningen.

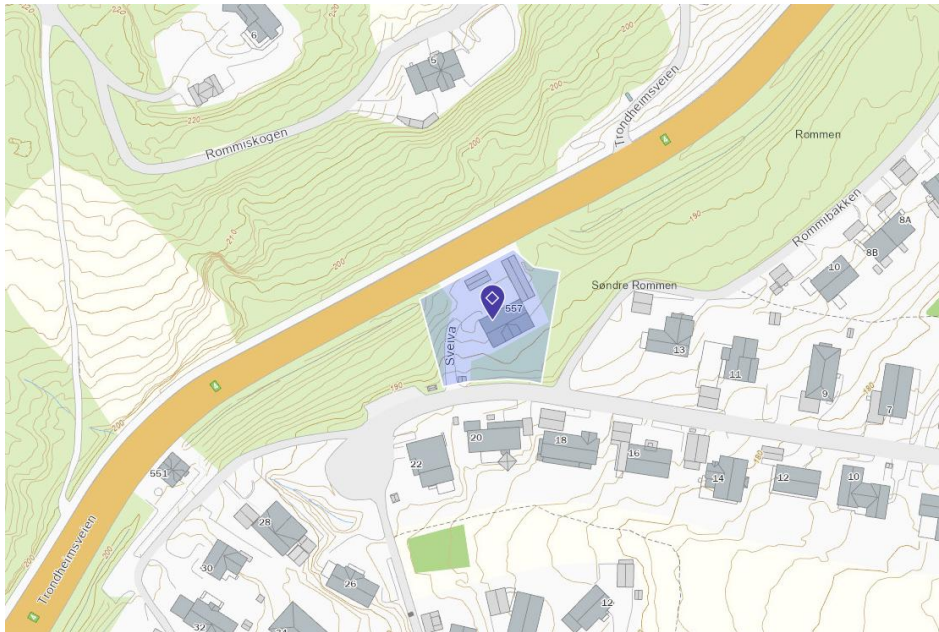
Utlysningen omfatter første etasje og loftetasje i hovedhuset. Lokalene skal benyttes som møte-, aktivitet- og forsamlingslokaler. Det er mulig å søke om å leie etasjene hver for seg eller samlet.

I første etasje ligger skolestue med innredning, men rommet inngår ikke i utlysningen. Rommen Vel har tilgang til skolestua og gjennomfører "åpen skolestue" flere ganger i året.

## 2. BELIGGENHET OG ATKOMST

Gamle Rommen skole, kalt Rommiskolen på folkemunne, ligger i Trondheimsveien 557 i Bydel Stovner, nordøst i Oslo, i Groruddalen. Eiendommen består av hovedhuset (skolebygningen) og 2 uthus-skjul.

Atkomst til eiendommen er via Sveiva eller via gangvei til stoppestedet Rommi i Trondheimsveien.



Kartutsnitt – Gnr. 97 Bnr. 128

## 3. HISTORIKK OG VERNESTATUS

Gamle Rommen skole er en av Oslos eldste skoler, bygd i 1860. Den avløste omgangsskolen i distriktet og var i drift frem til 1911.

Aker kommune bygde om lag femten fastskoleanlegg rundt 1860 som følge av fastskoleloven. Bare noen få av anleggene står i dag. Rommiskolen er den eneste med alle hus på plass, og den som er best bevart. Læreren bodde med sin familie i deler av første etasje, mens det var innredet en liten lærerinneleilighet i andre etasje. Det hørte 15 mål jordvei til Rommiskolen, og jordbruket utgjorde en viktig del av lærerfamiliens husholdning.

Etter at Grorud skole sto ferdig i 1900 var det meningen at skolen på Rommen skulle avvikles. Det skjedde ikke; den ble holdt i drift til 1911, godt støttet av gårdbrukerne i nabolaget.

Skolehuset er utformet i sveitserstil med store takutstikk og høye vinduer, blant annet for å gi godt leselys til skolestua.

Gamle Rommen skole er ikke formelt fredet etter kulturminneloven, men den er registrert som verneverdig og står på Oslo kommunes *Gule liste*, som er Byantikvarens oversikt over kulturminner med kommunalt vern. Dette betyr at bygningen har høy kulturhistorisk verdi og skal behandles med særlige hensyn, men den har ikke det strengeste juridiske vernet som følger av et fredningsvedtak.

#### 4. BESKRIVELSE AV LOKALENE

Hovedhuset (skolebygget) består av kjeller, første etasje og loftsetasje.

Første etasje består av vindfang/trapperom, to sammenhengende stuer, kjøkken, forrom og to toaletter. I samme etasje ligger også skolestua, men denne inngår ikke i leieforholdet.



Stuene i 1. etasje - Foto: Nikolai Kobets Freund / Oslo kommune

Loftsetasjen består av trapperom, to adskilte stue, gang, kjøkken og toalett. I tillegg er det fire kneloft, som på grunn lav takhøyde kun kan benyttes som lagringsplass.



Trapperom i loftetasje - Foto: Nikolai Kobets Freund / Oslo kommune



Stue i loftetasje - Foto: Nikolai Kobets Freund / Oslo kommune

Arealene i første etasje og loftsetasje deler felles inngang og trapperom.

Areal i kjeller inngår ikke i utlysningen og vil være avstengt for leietaker.

## 5. AREALOVERSIKT OG ROMTYPE

Nedenfor følger en oversikt over hvilke rom og fasiliteter som ligger i utleieareal 1. (første etasje) og utleieareal 2. (loftsetasje)

Utleieareal 1:

ROMNUMMER	KVM	INVENTAR / ROMTYPE
102	3,2	Forrom
103	15,2	Kjøkken
104	1,5	WC
105	6,1	HC
108	9,7	Kabinett
109	15,2	Stue
110	26,2	Stue
202	Ikke målbart areal	Kneloft/bod
<b>Totalt areal:</b>	<b>77,1</b>	

Utleieareal 2:

ROMNUMMER	KVM	INVENTAR / ROMTYPE
203	2,9	Gang
204	6,0	Bad
205	9,0	Kjøkken
206	Ikke målbart areal	Kneloft
207	17,2	Stur
208	Ikke målbart areal	Kneloft
209	17,9	Soverom
210	Ikke målbart areal	Kneloft
<b>Totalt areal:</b>	<b>53,0</b>	

Se også dokument plantegning - fordeling av areal.

## 6. LEIE, FELLESKOSTNADER OG ENERGI

Leien for lokalene er subsidiert med hjemmel i bystyrets vedtak 78/06.

### Leien:

Husleien er pr. kvm pr. år er kr 400 eks. mva. Husleien er subsidiert, og subsidieelementet utgjør 43 prosent av markedsleie. Husleien innbetales kvartalsvis.

### Felleskostnader:

Leietaker skal i tillegg til husleie betale en forholdsmessig andel av kostnader forbundet med forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader).

Felleskostnader er stipulert pr. kvm pr. år kr 400 eks. mva.

Felleskostnader innbetales kvartalsvis med et akonto beløp. Utleier avregner felleskostnadene mot innbetalt akontobeløp ved årsslutt. Dersom reelle felleskostnader er høyere enn beløpet som er betalt gjennom akontoinnbetalingene, faktureres leietaker for differansen. Dersom reelle felleskostnader er lavere enn beløpet som er betalt gjennom akontoinnbetalingene, får leietaker differansen til gode.

### Energikostnader:

Leietaker skal i tillegg betale en forholdsmessig andel (akontobeløp) av eiendommens faktiske årlige energikostnader. Energikostnadene estimeres og avregnes mot de faktiske kostnadene ved årsavslutning.

Energikostnader er stipulert pr. kvm pr. år kr 400 eks. mva.

### Årlige kostnader:

Utleieareal	Areal (m <sup>2</sup> )	Husleie (kr)	Felleskostnader (kr)	Energi (kr)
1	77,1	30 840	30 840	30 840
2	53,0	21 200	21 200	21 200

Lokalene leies ut for en 5 årsperiode med muligheter for forlengelse i 5 år.

## **7. KVALIFIKASJONSKRAV**

Utlysningen retter seg primært mot lokale aktører med fokus på frivillighet, kultur og nærmiljø. Målet er å aktivisere eiendommen som en arena for lokale aktiviteter.

Søkers kvalifikasjoner vil bli vurdert ut fra innlevert søknad. Det er kun søkere som oppfyller kvalifikasjonskravene som vil bli vurdert. Nedenfor redegjøres nærmere for kravene som settes til leietaker av lokaler på Gamle Rommen skole.

### **Hvem kan søke?**

Søker kan være organisert som stiftelse, frivillig organisasjon eller andre former for ideelle organisasjoner. Aksjeselskap kan søke forutsatt at det sikres i vedtekter at det ikke kan gis aksjeutbytte.

Kulturetaten ønsker å sikre en eller to leietakere som igjen kan fremleie deler av lokalet til egnede møter/arrangement gjennom Oslobooking (kommunens portal for lån og leie av lokaler).

### **Søknaden skal inneholde:**

- Informasjon om søkers organisasjonsstruktur, mål og evt. strategidokument.
- Beskrivelse av søkers lokale forankring, faste drift og aktiviteter gjennom året.
- Beskrivelse av søkers planlagte bruk av lokalene og målgrupper for aktivitetene.
- Beskrivelse av søkers eventuelle samarbeid med andre aktører.

### **Søknaden skal inneholde følgende vedlegg:**

- Skatteattest for skatt og merverdiavgift
- Vedtekter
- Årsberetning og driftsregnskap for sist tilgjengelige år

## **8. TILDELINGSKRITERIER**

Utvelgelsen av søkere vil skje etter en helhetlig vurdering av søknaden og søkers kompetanse, på grunnlag av følgende kriterier:

- A. Søkers bidrag til å utvikle en bærekraftig arena for lokal aktivitet og inkluderende møteplass for frivillighet og kultur i nærmiljøet.
- B. Søkers aktive rolle i å synliggjøre og tilgjengeliggjøre Gamle Rommen skole for lokalbefolkningen og evt. andre besøkende.

## **9. ANDRE VILKÅR**

- Søker må samarbeide med Rommen vel som har behov for tilgang til å åpne skolestuen/museet minimum to ganger i året.
- Leietaker tilgjengeliggjør og administrerer lokalene gjennom Oslobooking når/hvis de ikke selv bruker dem. Dette er Oslo kommunes system for lån og leie av lokaler, og er gratis å bruke. Kulturetaten bistår med innføring i dette systemet.

## **10. VISNING AV LOKALENE**

Velkommen til visning onsdag 13. mai 2026 kl. 14:00.

## **11. SØKNADSRIST**

Søknadsfristen utløper 31. mai 2026 kl. 23:59.

## **12. INNFLYTTING**

Lokalene er klare for innflytting fra 1. juli.2026.

Oslo kommune, Kulturetaten  
30.04.2026