

Utlysning av lokaler i Trosterudvillaen

Kulturetaten lyser ut møte-, aktivitets- og forsamlingslokaler

Dr. Dedichens vei 28D - Trosterudvillaen



Dr. Dedichens vei 28D – Trosterudvillaen. Kreditering: Nedim Dizdarevic

1. INNLEDNING

Kulturetaten forvalter Trosterudvillaen og det tilstøtende hageanlegget i Dr. Dedichens vei 28D.

Kulturetaten ønsker å bidra til at Trosterudvillaen utvikles som lokal kulturarena og at den ivaretas som kulturminne.

Utlysningen omfatter første etasje og kjelleren i villaen. Lokalene skal benyttes som møte-, aktivitets- og forsamlingslokaler. Andre etasje leies ut som atelier. Hagen/parkområdet inngår ikke i det utlyste leiearealet.

Vi ønsker at lokalene skal drives 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 Trosterudvillaen for lokalbefolkningen og øvrige interesserte.

2. OM EIENDOMMEN

2.1 Beliggenhet og adkomst

Trosterudvillaen ligger i Dr. Dedichens vei 28 på Trosterud i bydel Alna. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i grønne og rolige omgivelser, med kort gangavstand til Trosterud og Haugerud T-banestasjoner samt bussforbindelser. Det er god adkomst med både kollektivtransport og bil til eiendommen.



Kartutsnitt – Dr.Dedichens vei 28D, Gnr.142, Bnr.84

2.2 Historikk og vernestatus

Trosterudvillaen er tegnet av arkitekt Victor Nordan og er oppført på Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg. Villaen var hjem og arbeidssted for legen og psykiateren Henrik Arnold Thaulow Dedichen, som grunnla og drev Dr. Dedichens privatasyl på Trosterud i Østre Aker fra 1901 til 1933. Sønnen Hans Henrik overtok driften i 1933 og ledet virksomheten frem til sin død i 1960. Etter nedleggelsen i 1966 kjøpte Oslo kommune eiendommen, etablerte arbeidstreningstilbud og har siden 2006 leid ut villaen til en lokal forening.

Villaen har et omfattende historisk hageanlegg i romantisk stil, anlagt med fontene, dam, grusganger, blomsterbed, hekker og store trær. Etter en omfattende rehabilitering for å

gjenskape det opprinnelige uttrykket og etablere en åpen kulturpark for nærmiljøet, sto hagen ferdig oppgradert i 2024.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste og har høy kulturhistorisk verdi.

3. LOKALER SOM LYSES UT

3.1 Beskrivelse av lokalene

Trosterudvillaens første etasje leies ut som møte-, aktivitets- og forsamlingslokaler med kapasitet til inntil 50 personer. Lokalene egner seg til diverse arrangement som møter, seminarer, kulturformidling, konserter og ulike nærmiljøaktiviteter. Lokalet er også populært å leie til private selskap og arrangementer som bryllup, barnedåp, konfirmasjoner, fødselsdager og andre jubileer.

Første etasje består av en stor hall, to stuer, spisesal, kjøkken, toalett og flere mindre rom som gang og kott. I tillegg er det tilgang til øvrige toalettfasiliteter i underetasjen. Fra lokalene er det direkte adkomst til terrasse og et vakkert hageanlegg som gir gode rammer for arrangementer.



Rom 24, Spisesal. Kreditering: Christopher Schleigh



Rom 26, Hagestue. Kreditering Christopher Schleigh



Rom 210, Hall. Kreditering: Christopher Schleigh

Kjellerarealene består av toaletter, garderobe, ett møterom, boder, og lagerrom. Toaletter, garderobe og møterom holder normal standard, mens enkelte av lagerrommene har noe lavere standard.



Rom U1015 Garderobe. Kreditering: Christopher Schleigh



Rom U1006 Møterom. Kreditering: Christopher Schleigh

Arealene i første etasje og kjeller leies ut samlet og det er ikke anledning til å søke kun på ett av arealene.

I andre etasje leier Kulturetaten ut seks atelierer til kunstnere. Atelierene har eget kjøkken og bad, men deler inngang med leietaker i første etasje. Leieforholdet forutsetter derfor hensynsfull sambruk av inngangspartiet og respekt for øvrige brukere av bygget.

Oppvarming skjer via sentralvarme og det er installert bergvarme i bygget i nyere tid. Tekniske anlegg er generelt i god stand.

Trosterudvillaen kombinerer historiske omgivelser med praktiske fasiliteter og er et populært arrangementslokale.

3.2 Arealoversikt og romtype

Utleieareal første etasje

Romnavn	Romnr.	Areal (NTA m ²)
Gang	1002 (23)	5,9
Spisesal	1003 (24)	37,9
Stue	1004 (25)	26,3
Hagestue	1005 (26)	31,0
Forrom	1006 (27)	11,7
HCWC	1007 (28)	6,0
Gang	1008 (29)	7,6
Hall	1009 (210)	36,9
Kjøkken	1010 (22)	22,0
Kott	1011 (212)	1,0
Sum utleieareal		186,6

Utleieareal kjeller

Romnavn	Romnr.	Areal (NTA m²)
Lager	U1004	21,3
Lager	U1005 (322)	24,4
Møterom	U1006 (212)	30,3
Lager	U1007 (322)	12,6
Lager	U1008 (322)	17,1
Toalett	U1009 (122)	1,6
Toalett	U1010 (122)	1,6
Toalett	U1011 (122)	1,6
Toalett	U1012 (122)	1,9
Toalett	U1013 (122)	3,2
Toalett	U1014 (122)	2,9
Garderobe	U1015 (125)	21,4
Lager	U1016 (322)	3,2
Lager	U1017 (322)	9,9
Lager	U1018 (322)	2,6
Lager	U1019 (322)	2,5
Lager	U1020 (322)	1,4
Sum utleieareal		159,5

Fellesareal

Romnavn	Romnr.	Areal (NTA m²)
Inngang	1000 (211 på plantegning)	2,3
Trapp	1001 (21 på plantegning)	5,9
Trapp	U1000	5,1
Gang	U1001	8,6
Gang	U1002	5,2
Sum fellesareal		27,1

3.3 Leie og felleskostnader

Leie:

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

I første etasje er leien pr. kvm pr. år er kr 500 eks Mva.

I kjelleretasje er leie pr. kvm pr. år kr 200 eks Mva.

Felleskostnader:

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

Årlige felleskostnader for Trosterudvillaen er stipulert til kr 535 pr kvm. pr. år. eks. mva.

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

Total leiesum og felleskostnader pr. år.

Leie:

Utleieareal første etasje: 186,6 m² x kr 500 = kr 93 300

Utleieareal kjeller etasje: 159,5 m² x kr 200 = kr 31 900

Total leiesum pr. år er kr 125 200

Felleskostnader:

Utleieareal første etasje: $186,6 \text{ m}^2 \times \text{kr } 535 = \text{kr } 99\,831$

Utleieareal kjeller etasje: $159,5 \text{ m}^2 \times \text{kr } 535 = \text{kr } 85\,332$

Totale felleskostnader pr. år er kr 185 163

3.4 Leietakers vedlikeholds- og driftskostnader

Leietaker skal dekke alle utgifter til egen drift, herunder serviceavtaler og løpende vedlikehold for teknisk utstyr, forsikringer, og renhold i egne lokaler. Se leiekontrakten (Bilag 3 punkt 8).

3.5 Energikostnader

Utleier fakturerer á konto for strøm og nettleie. Kostnadene avregnes mot faktisk forbruk og faktiske kostnader og kostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel. I 2025 lå totale strømkostnader for arealene på ca. kr 45 000.

3.6 Leieperiode

Det legges til grunn en leieperiode på 5 år med mulighet for forlengelse på ytterligere 5 år.

4. KVALIFIKASJONSKRAV

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

Søkers kvalifikasjoner vil bli vurdert ut fra innlevert søknad. Det er kun søkere som oppfyller kvalifikasjonskravene som vil bli vurdert. Nedenfor gjøres det nærmere rede for kravene som settes til leietaker av lokaler i Trosterudvillaen.

4.1 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 leietaker som gjør lokalene tilgjengelig for fremleie, til egnede møter/arrangement/selskap gjennom Oslobooking (kommunens portal for lån og leie av lokaler).

4.2 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.

4.3 Søknaden skal inneholde følgende vedlegg:

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

5. TILDELINGSKRITERIER

Kulturetatens utviklingsstrategi for kultureiendommer understreker at disse eiendommene skal være levende arenaer for kultur og frivillighet, utviklet i tråd med eiendommenes kulturminneverdi. Utvelgelsen av søkere vil skje etter en helhetlig vurdering av søknaden og søkers kompetanse, på grunnlag av følgende kriterier:

- Trosterudvillaen skal videreutvikles og drives som en inkluderende møteplass for lokal aktivitet, frivillighet og kultur i nærmiljøet.
- Leietaker skal forvalte og formidle eiendommens kulturminneverdi og spre kunnskap om byggets historie
- Leietaker skal synliggjøre og tilgjengeliggjøre Trosterudvillaen for lokalbefolkningen og evt. andre interesserte
- Leietaker skal, i samråd med Kulturetaten, tilgjengeliggjøre og administrere lokalene gjennom [Oslobooking](#), Oslo kommunes administrasjonssystem for lån og leie av lokaler, når/hvis de ikke selv bruker dem. Kulturetaten bistår med innføring i dette systemet.

6. INNLEVERING AV SØKNAD

6.1 Søknadsfrist

Siste frist for innlevering av søknad er 16. oktober 2026 kl. 23.59. For sent innkomne søknader vil ikke bli vurdert.

6.2 Krav til søknadsutforming og innlevering

Søknaden skal være på norsk, og innsendes av en person som har fullmakt til å forplikte organisasjonen.

Søknaden skal leveres ved å fylle ut søknadsskjema. Søknadsskjemaet finnes på www.oslo.kommune.no/etater-foretak-og-ombud/kulturetaten/kunngjoringer/

7. GJENNOMFØRING AV UTLYSNINGEN

7.1 Kulturetatens kontaktperson

Kulturetatens kontaktperson i forbindelse med denne utlysningen er

Navn: Christopher Schleigh

E-postadresse: christopher.schleigh@kul.oslo.kommune.no

Ved ønske om visning kan Christopher Schleigh kontaktes.

Eventuelle spørsmål knyttet til konkurransen skal rettes til utleiers kontaktperson per e-post, med kopi til postmottak@kul.oslo.kommune.no.

Dersom du ønsker å bli holdt orientert om eventuelle spørsmål fra andre interessenter og Kulturetatens svar om konkurransen kan du sende en forespørsel om dette til christopher.schleigh@kul.oslo.kommune.no.

7.2 Fremdriftsplan for konkurransen

Fremdriftsplanen er foreløpig og kan bli justert.

Hendelse	Uke	Dato	Tidspunkt
Kunngjøring av utlysning	38	15. september 2026	
Visning av lokalene	41	06. oktober	13.00
Frist for innlevering av søknad	42	16. oktober 2026	23.59
Søknadsbehandling	43 - 45		
Vedtak og utsendelse av svarbrev	47 - 48		
Kontraktsignering	49 - 50		
Overtakelse	17	01.april 2027	

7.3 Grunnlaget for utlysningen

Komplette utlysningssdokumenter består av følgende dokumenter

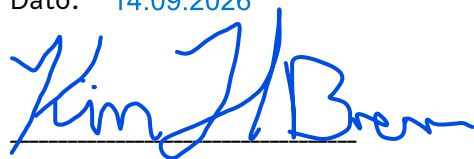
- Bilag 1: Plantegning arealfordeling (PDF)
- Bilag 2: Generell ansvarsmatrise drifts og vedlikeholdskostnader (PDF)
- Bilag 3: Utkast leiekontrakt Trosterudvillaen (PDF)
- Bilag 4: Branninformasjon for leietaker (PDF)
- Bilag 5: Overtakelsesprotokoll (PDF)

7.4 Tildeling av kontrakt og begrunnelse

Kulturetaten fatter vedtak om tildeling av leiekontrakt. Det tas sikte på å fatte endelig vedtak november 2026.

Utleier forbeholder seg retten til ikke å inngå kontrakt med noen av tilbyderne dersom tilbudene etter utleiers vurdering ikke er tilfredsstillende.

Dato: 14.09.2026



Kim Hedemann Brenn
Avdelingsdirektør

Oslo kommune
Kulturetaten