

Utlysning av lokaler i Kvadraturen

Kulturetaten lyser ut kontor- og formidlingslokaler
i Anatomibygget i Rådhusgata 19



Rådhusgata 19. Anatomibygget til venstre. Kreditering: Kulturetaten

1. INNLEDNING

Kulturetaten forvalter Rådhusgata 19, «Anatomibygget». Bygget ble oppført i 1640 og er Oslos eldste bindingsverkshus.

Med denne utlysningen ønsker Kulturetaten å videreføre det fredete anlegget som en formidlingsarena for kunst og kultur, samt Oslos kultur- og bygningshistorie. Bygget skal tas i bruk på en måte som ivaretar vernehensyn.

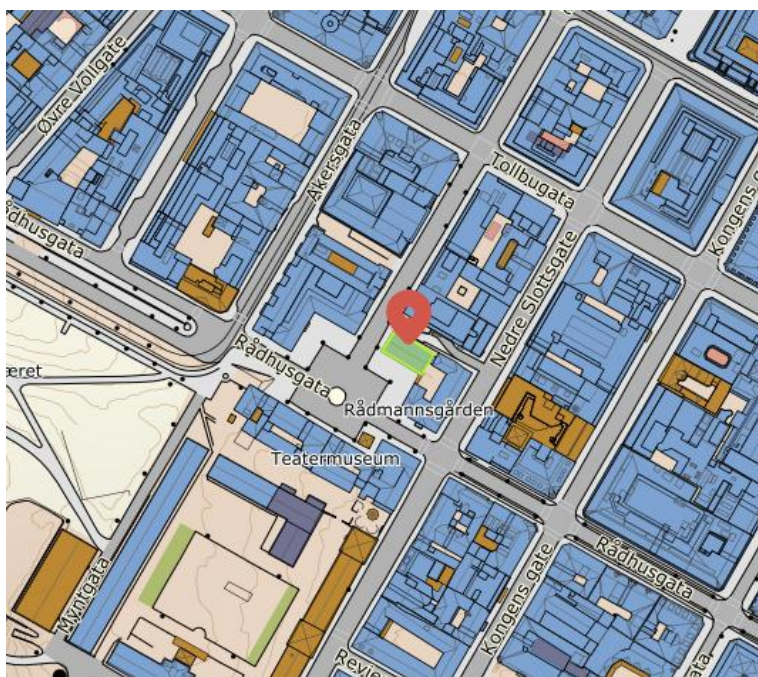
Vi ønsker å legge til rette for at lokalene tas i bruk av aktører innenfor visuell kunst, og at dette kan bidra til å synliggjøre og tilgjengeliggjøre Anatomibygget for andre aktører, publikum og byens innbyggere.

Utlysningen omfatter Anatomibygget i Rådhusgata 19, som består av en kombinasjon av kontor- og formidlingslokaler. Kulturetaten lyser ut til sammen tre arealer: ett stort formidlingslokale med tilhørende kontor i første etasje, og to kontorlokaler i andre etasje.

2. OM EIENDOMMEN

2.1 Beliggenhet og adkomst

Anatomibygget ligger ved Christiania Torv i Kvadraturen, Oslos historiske bykjerne. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort gangavstand til kollektivtilbud, butikker, serveringssteder og øvrige kulturinstitusjoner i sentrum. Adkomst skjer direkte fra Christiania Torv. Det er ikke parkeringsplasser tilknyttet eiendommen.



Figur 1 Kartutsnitt - Rådhusgata 19, Gnr. 207, Bnr. 226

2.2 Historikk, vernestatus og brukstillatelse

Anatomibygget er en del av et av Oslos mest verdifulle kulturhistoriske miljøer. Bygningen har gjennom historien blant annet vært benyttet av Universitetets medisinske fakultet, noe som har gitt bygningen dens nåværende navn. Senere har bygningen hatt en sterk tilknytning til kunst- og kulturlivet, blant annet som atelier for billedhugger Brynjulf Bergslien og som tilholdssted for Unge Kunstneres Samfund (UKS). Eiendommens brukstillatelse er offentlig bygning, forretning og kontor.

I dag benyttes bygningen til galleri, og kontorer over to etasjer og henger sammen med Rådmannsgården hvor det er restaurant, kontorer og atelier. Lokalene har en særegen historisk karakter med synlige bygningshistoriske kvaliteter som bidrar til et unikt miljø. Eiendommen har høy kulturhistorisk verdi og er fredet.

3. LOKALER SOM LYSES UT

3.1 Beskrivelse av lokalene

Kulturetaten lyser ut tre ulike arealer i Rådhusgaten 19. Det er mulig å søke om å få leie ett eller flere av disse arealene.

I 1. etasje ligger utleieareal 1, som består av fire rom med varierende størrelse. Lokalene benyttes i dag til kontor- og formidlingsformål. I samme etasje er det felles kjøkken, WC, samt trappe- og gangarealer. Det gjøres oppmerksom på at eventuell(e) leietaker(e) i lokalene i 2. etasje har adkomst til sitt areal gjennom ett av rommene i utleieareal 1. Leietaker må derfor påregne gjennomgangstrafikk knyttet til denne adkomsten.



Rom 10104, sal første etasje. Kreditering: Nikolai Kobets Freund



Rom 10104, sal første etasje. Nikolai Kobets Freund



Rom 10116, sal første etasje. Kreditering: Nikolai Kobets Freund

I 2. etasje ligger utleieareal 2 og 3, samt fellesarealer som kan benyttes av alle leietakere i Anatomibygningen. Utleiearealene består av hvert sitt hovedrom og to mindre boder. I dag benyttes arealene til kontor og lager/oppbevaring.



Rom 20102, kontor andre etasje. Kreditering: Nikolai Kobets Freund



Rom 20103, kontor andre etasje. Kreditering: Nikolai Kobets Freund



Rom 20101, fellesareal andre etasje. Kreditering: Nikolai Kobets Freund

Deler av lokalene i andre etasje har skråtak, noe som medfører at enkelte deler av gulvarealet ikke er målbare etter gjeldende arealberegningsregler. Disse arealene er derfor ikke inkludert i oppgitte arealberegninger.

Dette er en eldre bygningsmasse som grunnet vernestatus har enkelte begrensninger sett opp mot dagens standard. Leietaker må regne med at bruk og innredning må skje innenfor rammene som følger av vernestatusen.

Plantegninger som viser leieareal, følger vedlagt som vedlegg 1.

3.2 Arealoversikt og inventarliste

Nedenfor følger en oversikt over hvilke rom og fasiliteter som ligger i utleiearealene

Utleieareal 1

Romnummer	Romtype	Areal
10104	Sal	51,0 m ²
10105	Kontor	15,6 m ²
10115	Sal	28,5 m ²
10116	Sal	22,4 m ²
Totalt areal		117,5 m²

Utleieareal 2

Romnummer	Romtype	Areal
20102	Kontor	23,1 m ²
20107	Bod	2,7 m ²
20106	Bod	2,7 m ²
Totalt areal		28,5 m²

Utleieareal 3

Romnummer	Romtype	Areal
20103	Kontor	13,8 m ²
20104	Bod	1,4 m ²
20105	Bod	1,4 m ²
Totalt areal		16,6 m²

Fellesareal

Romnummer	Romtype	Areal
10101	Vindfang	3,3 m ²
10102	Gang	5,5 m ²
10103	WC	1,6 m ²
10106	Trapp	6,2 m ²
10107	Gang	3,3 m ²
10108	Forrom	3,1 m ²
10109	WC	1,5 m ²
10114	Kjøkken	8,8 m ²
20101	Fellesrom	61,3 m ²
20108	Trapp	2,2 m ²
Totalt areal		96,8 m²

3.3 Leie og Felleskostnader

Leie:

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

Leien er kr 1 000 eks. mva. pr. kvm pr. år

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 Rådhusgata 19 er stipulert til kr 350 eks. mva. pr. kvm pr. år.

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

Total leiesum pr. år for de ulike utleiearealene fremkommer nedenfor.

Utleieareal 1:

Leie pr. år: Kr 117 500.

Felleskostnader per år (basert på regnskap for 2025): Kr 41 125.

Totale kostnader per år: Kr 158 625.

Utleieareal 2:

Leie pr. år: Kr 28 500

Felleskostnader (basert på regnskap for 2025): Kr 9 975.

Totale kostnader per år Kr 38 475.

Utleieareal 3:

Leie for eksklusivt areal: Kr 16 600.

Felleskostnader (basert på regnskap for 2025): Kr 5 810.

Totale kostnader per år: Kr 22 410.

3.4 Leietakers vedlikeholds- og driftskostnader

Tilbyder skal dekke alle utgifter til egen drift, herunder serviceavtaler og løpende vedlikehold for teknisk utstyr, forsikringer og renhold i egne lokaler.

3.5 Energikostnader

Utleier fakturerer a konto for strøm og nettleie. Kostnadene avregnes mot faktisk forbruk og faktiske kostnader og kostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel.

3.6 Kontraktsperiode

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

4. SØKNADSKRITERIER

Utlysningen retter seg mot profesjonelle aktører innen det visuelle kunstfeltet. Det søkes en leietaker til byggets første etasje som vil utvikle og gjennomføre et aktivt formidlingsprogram i lokalene. Kontorlokalene i andre etasje tilbys aktører som arbeider med visuell kunst, kunstformidling eller andre tilstøtende fagområder. Samlet skal aktivitetene

bidra til å styrke Anatomibygget som en synlig og tilgjengelig arena for kunst, faglig utvikling og publikumsrettet virksomhet.

Søkers kvalifikasjoner vil bli vurdert ut fra innlevert søknad. Det er kun søkere som oppfyller søknadskriteriene som vil bli vurdert. Nedenfor redegjøres nærmere for søknadskriteriene for søknad om leie av lokaler i Rådhusgata 19.

4.1 Hvem kan søke? (Kvalifikasjonskriterier)

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.

4.2 Søknader om leie av byggets første etasje skal inneholde:

- Beskrivelse av søkers planlagte formidlingsvirksomhet i lokalene, inkludert aktiviteter gjennom året (årshjul).
- Beskrivelse av søkers kompetanse og kvalifikasjoner innen kunstformidling og det visuelle kunstfeltet.
- Redegjørelse for målgrupper og hvordan aktivitetene skal gjøres tilgjengelige og kjent for publikum, herunder planer for promotering og rekruttering.
- Beskrivelse av eventuelle samarbeidspartnere og planlagt samarbeid som kan styrke tilbudet.
- Opplysninger om søkers organisasjonsstruktur, formål og eventuelle strategiske planer eller styringsdokumenter.

4.3 Søknader om leie av kontorer i byggets andre etasje skal inneholde:

- Beskrivelse av søkerens virksomhet, faste drift og aktiviteter gjennom året (årshjul).
- Beskrivelse av søkers kompetanse og kvalifikasjoner innen kunstformidling, visuell kunst eller andre relevante fagområder.
- Redegjørelse for hvordan virksomheten bidrar til utvikling av kunst- og kulturfeltet.
- Beskrivelse av eventuelle formidlingsaktiviteter, publikumsrettede tiltak eller prosjekter, enten i Anatomibygget eller andre steder.
- Beskrivelse av eventuelle samarbeidspartnere og planlagt samarbeid.
- Opplysninger om søkers organisasjonsstruktur, formål og eventuelle strategiske planer eller styringsdokumenter.

4.4 Alle søknader skal inneholde følgende vedlegg:

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

5. VURDERINGSKRITERIER

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

5.1 Vurderingskriterier for første etasje

- A. Søkers helhetlige bidrag til å utvikle Anatomibygget som en aktiv, tilgjengelig og inkluderende arena for visuell kunst gjennom utstillings- og formidlingsaktiviteter.
- B. Søkers kunstfaglige kompetanse, samt erfaring og gjennomføringsevne innen kunstformidling.
- C. Søkers evne til å nå og engasjere publikum, inkludert publikumsutvikling, gjennom relevante aktiviteter, målrettet kommunikasjon og tiltak for tilgjengeliggjøring.

5.2 Vurderingskriterier for andre etasje

- A. Søkers helhetlige bidrag til å utvikle et aktivt og sterkt fagmiljø innen visuell kunst og tilstøtende fagområder gjennom egen virksomhet, aktivitet og nettverk.
- B. Søkers kompetanse, erfaring og faglige relevans for byggets formål og virksomhet.

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 innsendt 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/

6.3 Visning av lokalene

Velkommen til visning i Rådhusgata 19 – Anatomibygget, 06.oktober, klokken 10.00.

Interesserte oppfordres til å møte opp på visning for å få innblikk i lokalenes muligheter, standard og sambruk med eventuelle øvrige brukere av bygget.
Det vil ikke bli satt opp flere ordinære visninger.

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	10.00
Frist for innlevering av søknad	42	16. oktober 2026	23.59
Søknadsbehandling	43 - 45		
Vedtak og utsendelse av svarbrev	47 - 48		
Kontraktsignering	49 - 50		
Innflytting	17	01.april 2027	

7.3 Grunnlaget for utlysningen

Komplette utlysningsdokumenter 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: 11.09.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kim Hedemann Brenn', written over a horizontal line.

Kim Hedemann Brenn
Avdelingsdirektør

Oslo kommune
Kulturetaten