

TIL LEIE · GATEPLAN

Frogners mest attraktive hjørnelokale

Frognerveien 3 / Oscars gate 94 · 0256 Oslo · ca. 210 kvm på gateplan

210

kvm totalt

6

store fasadevinduer

~3 m

takhøyde

Hjørne

to gatefasader

Egen

varelevering

Hjørnelokale med fasade mot to gater, midt i Frognerveien. Seks store vinduer på gateplan gir en sammenhengende utstillingsflate mot fortauet — og dagslys helt inn i lokalet. Trikken går forbi utenfor, og Solli plass ligger noen hundre meter unna.

Lokalet har vært drevet som 7-Eleven, med god omsetning på både dag- og kveldsbesøk. Innredningen er fjernet, og flaten leveres åpen og klar til å formes etter leietakers konsept.

Jo Espen VindøGreencap Partners AS · jev@greencap.as

Visninger fortløpende i august

BELIGGENHET

Midt i pulsen på Frogner

Det finnes gater man kjører gjennom, og det finnes gater folk går i. Frognerveien er det siste. Her ligger lokalet på hjørnet mot Oscars gate — det punktet der man må senke farten, se opp, og legge merke til hva som ligger der.

Området lever i to skift. Om dagen fylles kvartalet av folk som jobber her og av alle som pendler inn — kontorklyngen rundt Solli plass gir gaten trafikk fra tidlig formiddag. Om kvelden overtar nabolaget selv, sammen med barene og restaurantene som gjør Frognerveien til et av byens mest levende strøk lenge etter at kontorene er tomme.

Under begge skiftene ligger et av Oslos mest kjøpesterke nabolag. Kombinasjonen av etablert bomiljø, høy gjennomgang og kunder med både evne og vane til å handle lokalt gjør at dette lokalet passer for langt flere konsepter enn det gjennomsnittlige gateplanslokalet.



Fortauet foran vinduene — hovedferdselsåren mellom Solli plass og Frogner

Hjørneeksponering mot to gater er den dyreste markedsføringen du ikke betaler for hver måned.

Seks vinduer, to fasader

Lokalet ligger på hjørnet av Frognerveien og Oscars gate, med fasade mot begge. Seks store vinduer på gateplan gir en sammenhengende utstillingsflate — og dagslys som når helt inn.

Bygget er en klassisk Frogner-gård med tykke murvegger. Næringsseksjonen ligger i første etasje med direkte inngang fra hjørnet.

Adkomst: inngangspartiet har noen trinn ned, og deretter en rampe ned til salgsarealet.

Trikk

Holdeplass i Frognerveien, rett utenfor inngangen

Buss

Flere linjer via Solli plass, få minutters gange

Solli plass

Knutepunkt ca. 300 m — trikk, buss og taxi

Varelevering

Fra Frognerveien via bakgården. Dør ca. 120 cm, pall på jekketralle går fint

BRUKSMULIGHETER

Klart for neste konsept

Kombinasjonen av seks fasadevinduer mot to gater og et bakareal med varemottak, teknisk rom og lager gjør at lokalet håndterer både publikumsdrift og reell logistikk. Det er en sjelden kombinasjon på gateplan i dette området.

GODT EGNET FOR

Frisør og salong

Helseaktører og klinikk

Showroom

Klær og mote

Kontor med publikumsmottak

Mini-dagligvare

Servering og take-away

Trening og velvære

Konsepthandel

Hva du kan og ikke kan

Hensyn til naboer

Driften skal ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til **støy, lukt og ryster**. Det er rammen sameiets vedtekter setter, og den gjelder uansett konsept.

Åpningstider

Det er ikke fastsatt åpningstider i vedtektene. **Driftstid avklares mellom utleier og leietaker** og reguleres i leiekontrakten. Ved servering kommer eventuell kommunal bevilling i tillegg.

Skilt og fasadereklame følger Oslo kommunes skilt- og reklameplan. Ny leietaker godkjennes skriftlig av sameiets styreleder — godkjenning kan bare nektes ved saklig grunn.

Kostnadsfordel: næringsseksjonen deltar ikke i driftsutgiftene til heis.



Portrom fra Frognerveien inn til bakgården



Naboforretninger på gateplan i Frognerveien



Salgslokalet leveres som åpen flate

BILDER

Fra inngang til bakgård



Fasadevinduer på gateplan mot Frognerveien



Salgslokalet mot inngangen



Vindusrekken og inngangsdøren



Mot bakarealet — L-formen



Dagslys gjennom fasaden



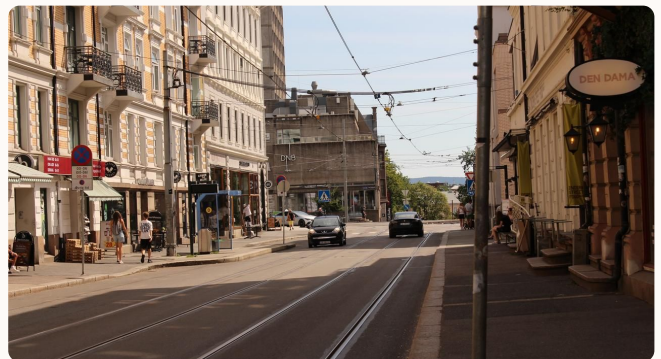
Swegon-aggregat i teknisk rom



Leveringsdør mot bakgården



Bakgården med varelevering inn i bygget



Frognerveien med trikkestrasé

NABOLAGET

Hvem ligger rundt hjørnet

Frognerveien og Bygdøy allé er blant Oslos tettest sammensatte gateplansmiljøer. Uteliv, kafé, servering og handel ligger side om side — og gaten skifter kundegrunnlag utover kvelden i stedet for å tømmes.

**UTELIV**

F6
Cocktailbar Frognerveien 6

BA3 Bygdøy allé 3

Libertine Vinbar

The Box

Fru Burums Skovveien 3

Brød og Bar

KAFÉ

Kaffebrenneriet Skovveien 8

Baker Hansen Frogner

Espresso House

Joe & the Juice

RESTAURANT

Jewel of India

KÖD Frogner

Pizza dal Mimmo

Corrals Solli

HANDEL

Apotek 1 Frognerveien 40

Kjell og Company

Christians

Synsam

HOTELL

Sommerro

Numa Oslo Hotel

Scandic Solli

KULTUR

OSL contemporary

Dronning Sonja Kunststall

Nasjonalbiblioteket

KOLLEKTIV

Solli plass

Trikkeholdeplass
Frognerveien

OMRÅDET

Et kvartal som lever hele døgnet

Det som skiller dette hjørnet fra de fleste andre gateplansbeliggenheter i Oslo, er at det har to publikum — ikke ett. De avløser hverandre, og gaten står aldri tom.

Dagtid

Kvartalet rundt Solli plass er en arbeidsplass. Kontorene i området, og alle som pendler inn hit hver morgen, gir gaten jevn trafikk fra tidlig formiddag — ikke bare i helgene, slik mange handlegater må leve med.

Kveldstid

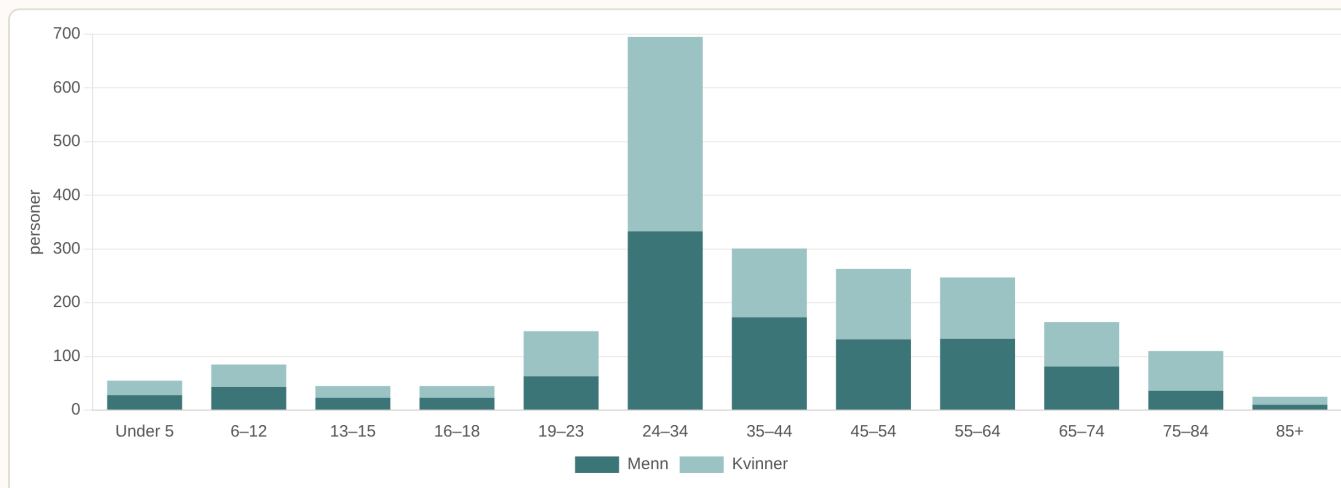
Når kontorene tømmes, overtar barene og restaurantene. Frognerveien og Bygdøy allé er blant de mest levende utelivsstrøkene i byen — folk blir værende i området i stedet for å dra videre til sentrum.

Kjøpekraft

Under begge skiftene ligger et av Oslos mest kjøpesterke nabolag. Kundene innen gangavstand har både evne og vane til å handle der de bor — og de forventer et nivå som gjør adressen verdt merkevaren.

Hvem bor i gangavstand

Aldersgruppen 24–34 år er klart den største blant de bosatte innenfor 250 meter — nær tre av ti. Det er den mest kjøpevillige gruppen for servering, dagligvare og konsepthandel, og den som i størst grad bruker nabolaget sitt om kvelden.



Fullstendig demografiuttrekk for 250 og 500 meters radius — befolkning, husstander, inntekt, formue, sysselsetting og næringsareal — er tilgjengelig på forespørsel.

ROMMENE

Hva lokalet består av

Til sammen ca. 210 kvm, fordelt på en salgsflate mot gateplan og et bakareal med full driftsfunksjon. I tillegg følger en bod på ca. 8 kvm.

Rom	Beskrivelse
Salgslokale	Gateplan, L-formet, seks store fasadevinduer mot Frognerveien og Oscars gate. Takhøyde ca. 3 m eksklusive bjelker
Teknisk rom	Ventilasjonsaggregat fra Swegon og elektrisk hovedfordeling
Varelevering	Egen inngang fra bakgården, med adkomst fra Frognerveien
Toalett	Bad med vaskemulighet
Kontor og lager	Mindre kontor- og lagerrom, samt garderobe
Bod	Egen bod på ca. 8 kvm som følger seksjonen

Ventilasjon

Lokalet ventileres via eget **Swegon-aggregat** i teknisk rom. Anlegget fremstår som nytt og betjener både salgsflaten og bakarealet.

Strøm

Relativt nytt strømskap med **230 V** og plass til flere kurser. Konsepter som krever 400 V bør avklare kapasitet og eventuell fremføring i god tid.

Varelevering

Adkomst fra **Frognerveien** gjennom portrommet og videre via **bakgården** inn i lokalet. Døren er ca. 120 cm bred. Det er noe helning på strekket inn, men **en pall på jekketralle får fint plass**.

Verdt å merke seg: egen varelevering fra bakgård er uvanlig for gateplanslokaler på Frogner. De fleste konkurrerende lokaler tar varer inn gjennom hovedinngangen fra fortauet.

PLANLØSNING

To deler, én seksjon

Lokalet består av en salgsflate mot gateplan og et bakareal med lager, kontor, garderobe, teknisk rom og varelevering. Det er denne fordelingen som avgjør om et konsept går opp.

SALGSLOKALE**Gateplan**

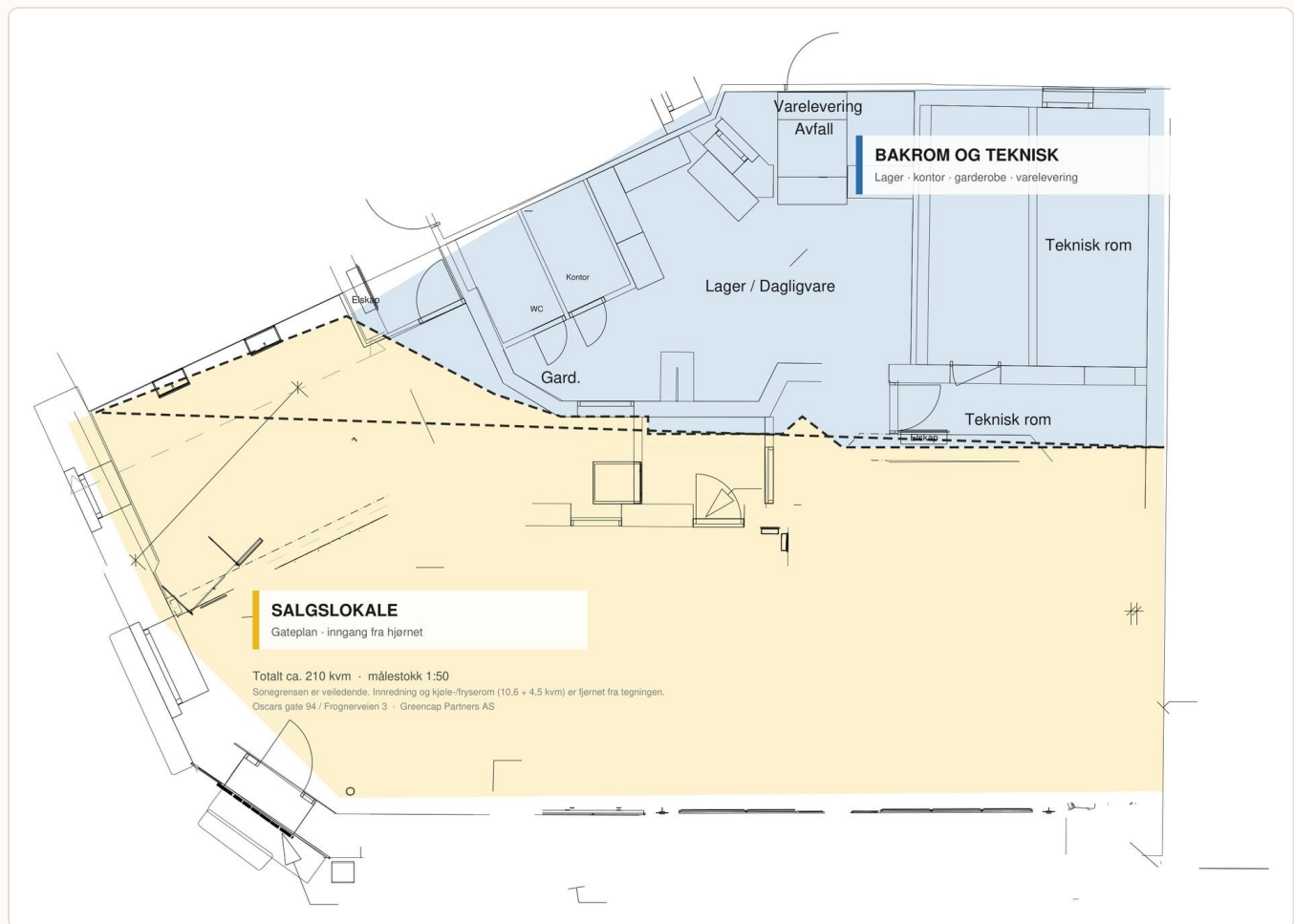
L-formet, seks vinduer, takhøyde ca. 3 m

BAKROM OG TEKNISK**Bakareal**

Lager, kontor, garderobe, bad, teknisk rom, varelevering

TOTALT**ca. 210 kvm**

I tillegg kommer bod på ca. 8 kvm



Sonegrensen er veiledende og tegnet, ikke oppmålt. Innredning og revet kjøle-/fryserom er fjernet fra tegningen.

TEKNISK

Standard og tilstand

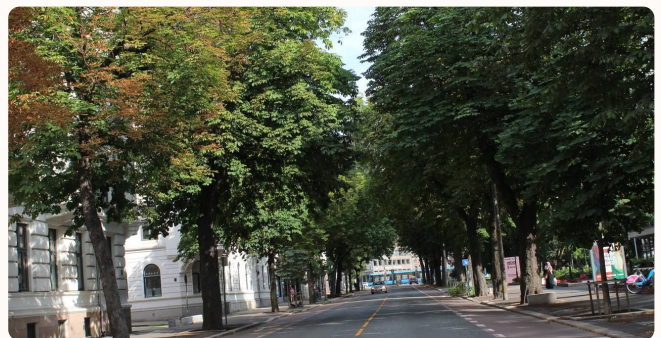
Oppsummert fra befaring. Vi legger fram både det som er oppgradert og det som må tilpasses, slik at rammene er kjent før man begynner å planlegge.

Forhold	Beskrivelse	Status
Ventilasjon	Swegon-aggregat i teknisk rom, betjener både salgsflate og bakareal. Fremstår som nytt	Oppgradert
El-anlegg	Relativt nytt strømskap, 230 V, med plass til flere kurser	Oppgradert
Varelevering	Fra Frognerveien via bakgården. Dør ca. 120 cm, noe helning — pall på jekketralle går fint	På plass
Dagslys og eksponering	Seks store vinduer, hjørneposisjon mot to gater	Sterk
Belysning salgsflate	Lokalet leveres uten belysning i salgsflaten. Gir leietaker frihet til å lyssette etter eget konsept	Tilpasses
Overflater	Blanding av gips og fliser. Klargjøring avtales med utleier og tilpasses konseptet	Tilpasses
Lyd og vibrasjon i himling	Bør vurderes i sammenheng med ombygging. Utleier har erfaring fra tidligere tiltak	Vurderes
Brannforsegling	Brannvarsling er montert. Gjennomføringer i himling gjennomgås som del av klargjøringen	Gjennomgås
Adkomst	Inngang med noen trinn ned, deretter rampe inn i salgsarealet	På plass
Konstruksjon	Murgård fra 1800-tallet med tykke bærevegger. Planløsningen ligger i hovedsak fast	Solid

Bakarealet er i dag delt i flere mindre rom. For en leietaker som planlegger om, ligger det et effektiviseringspotensial her.



Kryss med servering og uteliv



Grøntdraget i Bygdøy allé

NESTE STEG

Ta en titt på lokalet

Visninger gjennomføres fortløpende i løpet av august. Er du interessert, send oss følgende — så tar vi kontakt for å avtale tidspunkt.

Selskap AS

Ønsket drift i lokalet

Spørsmål

Ønske om visning

E-post

Telefon

Jo Espen Vindø

Greencap Partners AS

jev@greencap.as

Send interessen din på e-post

TILGJENGELIG DOKUMENTASJON

Plantegning

Vedtekter

Grunnboksutskrift

Prospekt-PDF

Utkast leiekontrakt

Greencap Partners AS · org.nr 936 654 819 · Utleieprospekt Q3 2026 · Utkast

Arealer er oppgitt av utleier og supplert med tegningsunderlag og matrikkel. Tomteareal 714,1 kvm. Sameiet Oscars gate 94 (tidligere Frognerveien 3), gnr. 213 bnr. 120, Oslo.

Nabovirksomheter er plassert skjematisk etter gateadresse. Opplysningene er innhentet fra offentlige kilder, vedtekter og egen befarings. Med forbehold om feil og endringer.