



**VÄLKOMMEN TILL** **CENTRALA** **FRÖSUNDA** **EN BIT AV INNERSTAN**  
**UTANFÖR TULL**





# SVERIGES SNABBAST VÄXANDE OMRÅDE FÖR FÖRETAG OCH ORGANISATIONER

Centrala Frösunda ligger i det som med rätta anses vara Stockholms andra city. Här arbetar idag nästan 40 000 personer. Kollektivtrafiken är ypperlig, bara 7 minuter med pendeltåg från T-centralen och 4 minuter från Odenplan. Servicen ligger på hög internationell nivå tack vare Westfield Mall of Scandinavia. Kontoren är självklart moderna och kontorsläget är av innerstadskarakter – här får du mer av den känslan än någon annanstans utanför tullarna.

Välkommen att upptäcka Centrala Frösunda.

## FANTASTISKT KOMMUNIKATIONSLÄGE

- 7 minuter från T-centralen med pendeltåg
- Cykelvägar i alla riktningar
- Optimalt billäge, vid E4:an
- Smidigt att nå Arlanda

SID 3

## ALLT SOM URBANA MÄNNISKOR UPPSKATTAR

I närheten av kontoren finns ett stort antal butiker, restauranger, mataffärer, gym och bank. Urbant med en vinnande lokal tvist. Mixen av företag, boende och service ger den levande och trygga miljö som människor uppskattar mest.

SID 4

## SHOPPING OCH NÖJEN I VÄRLDSKLASS

Alldeles intill pendeltågsstationen i Solna ligger Westfield Mall of Scandinavia med ett överflöd av butiker, restauranger och nöjen, bland annat Filmstaden Scandinavia. I Friends Arena lockar de riktigt stora ögonblicken. Och i Hagaparken finns en grön oas som bidrar till välmående.

SID 5

## NYA TOPPMODERNA KONTOR

Kontoren är självklart toppmoderna. Atrier och terrasser ger extra karaktär och bidrar till ökad trivsel.

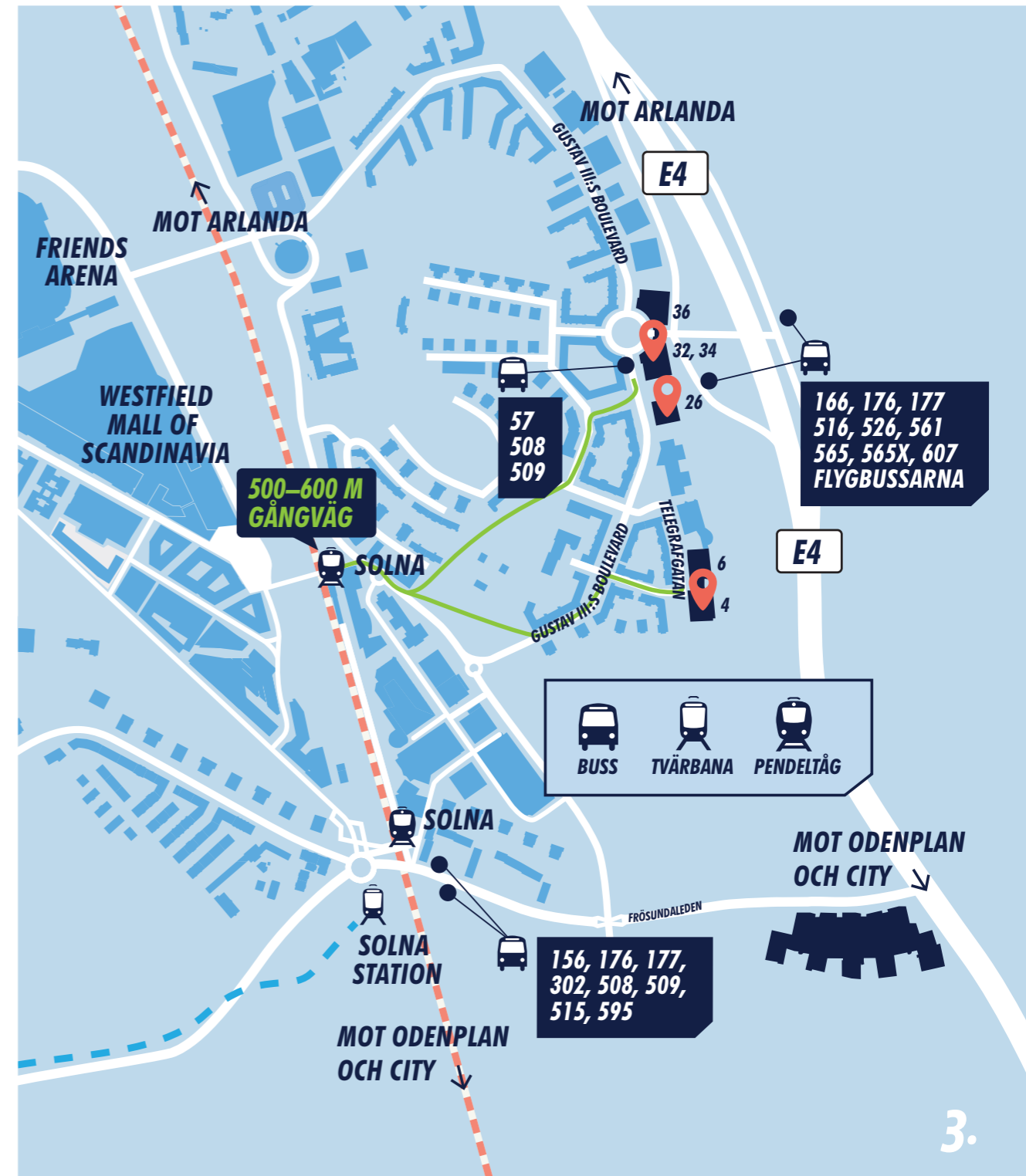
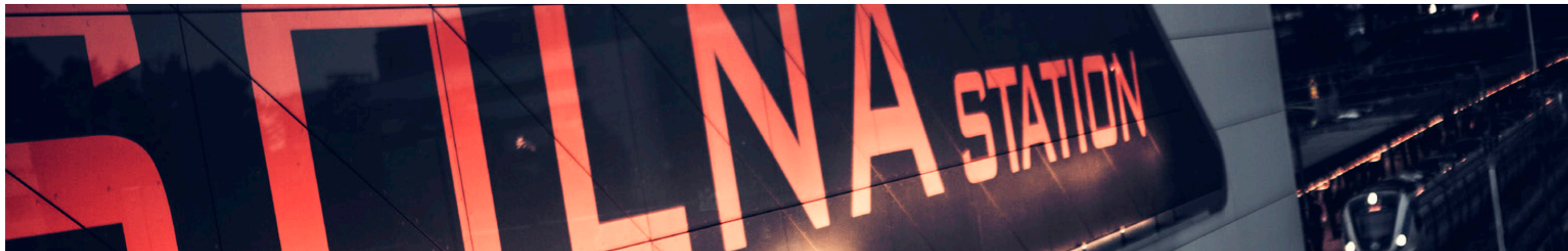
### VI ERBJUDER TRE STYCKEN ALTERNATIV:

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| TELEGRAFGATAN 4           | SID 6-9          |
| GUSTAV III:S BOULEVARD 26 | SID 10-17        |
| GUSTAV III:S BOULEVARD 32 | SID 10-15, 18-23 |



INSPIRERANDE GRANNAR 





## FANTASTISKT KOMMUNIKATIONSLÄGE

- Bara 7 min med pendeltåg från T-centralen, 4 min från Odenplan
- Ett attraktivt enbytesläge
- Oslagbart billäge
- Smidigt att nå Arlanda
  - pendeltåg, bil/taxi och direktbussar
- Cykelvänligt





## ALLT SOM URBANA MÄNNISKOR UPPSKATTAR

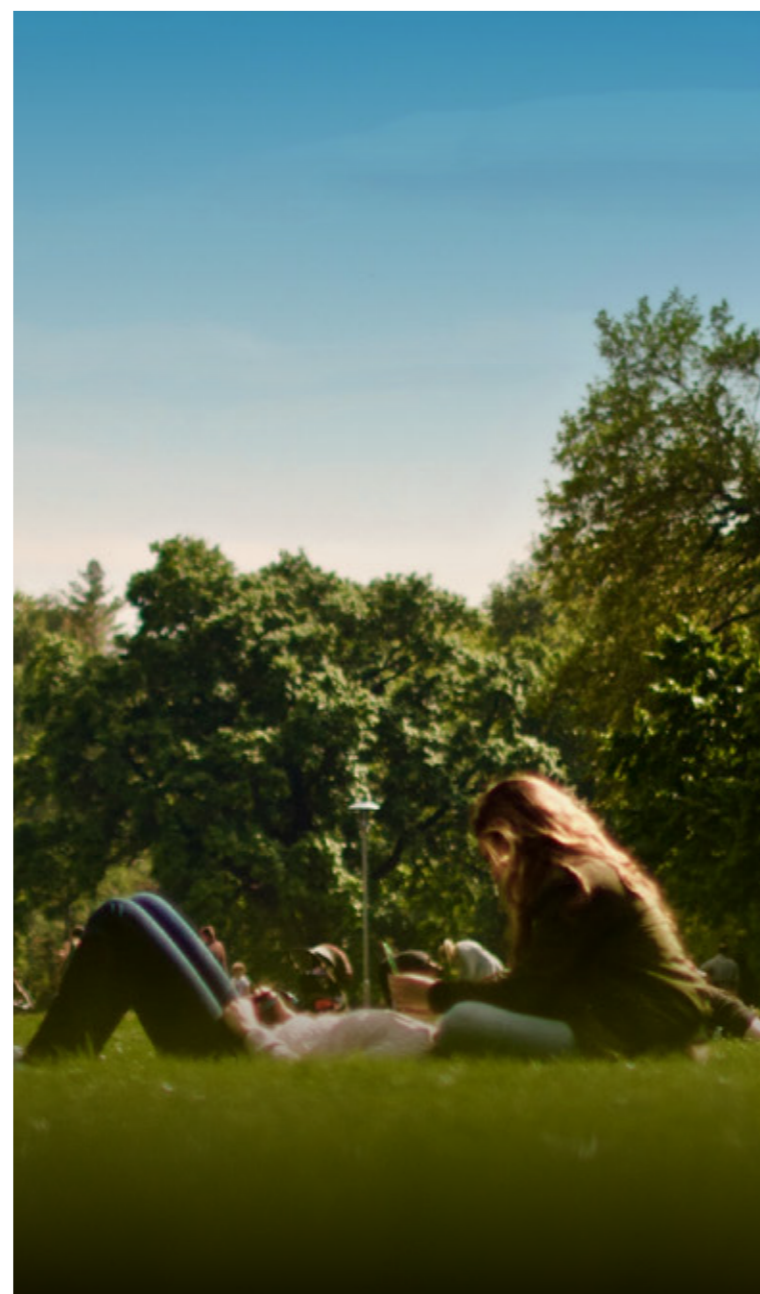
### RESTAURANGER OCH CAFÉER I STADSDELEN:

- Amira – Libanesisk restaurang
- Bredbar Kök o Deli
- Chai Yo – Thailändsk restaurang
- Danang Garden – sushi och vietnamesisk
- Grillstugan
- Il Palazzo – pizzeria
- Indian Plaza Frösunda
- Kalamata Kolgrill – grekisk restaurang
- K-märkt Centrala Frösunda
- Matronan (bra, klassiskt lunchställe)
- MGL Sushi
- Pomona - Grill och Wok
- Terreno Deli
- Thelins Konditori
- Winery Kitchen

### ÖVRIG SERVICE:

- Handelsbanken
- Frösunda Kemtvätt & Skrädderi
- Tant Gröns Blomster
- Hemköp
- Frösunda Apotek
- 2 frisörsalonger
- Nordic Wellness Centrala Frösunda





## SHOPPING OCH NÖJEN I VÄRLDSKLASS

**RESTAURANGER, SHOPPING OCH EVENEMANG I NÄROMRÅDET:**

- Westfield Mall Of Scandinavia – över 200 butiker och restauranger
- Friends Arena – 50 000 åskådare på fotbollsmatcher, 75 000 på konserter
- Filmstaden Scandinavia – en av nordens största biografer med 15 salonger
- Hagaparken – en grön oas runt hörnet

5.



***MODERN KLASSIKER PÅ TELEGRAFGATAN 4***

# KLASSISKT TEGELHUS - KONTOR AV HÖGSTA KLASS

Kontorsbyggnaden är i klassiskt rött tegel. Kontoren är ljusa på alla våningsplan tack vare ett rikligt ljusinsläpp via ett vackert atrium. Vill ni göra ert varumärke ännu mer känt – skyltläget mot E4 är ett av Sveriges bästa.

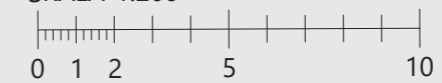




FÖRSLAG 1

# TYPPLAN: PLAN 5, 1 010 KVM

SKALA 1:200







FÖRSLAG 2

# TYPPLAN: PLAN 5, 880 KVM

SKALA 1:200





***"TOP FLOOR" PÅ  
GUSTAV III:S BOULEVARD 26***



***DRÖMKONTOR PÅ  
GUSTAV III:S BOULEVARD 32***

# EN HELT VANLIG DAG I CENTRALA FRÖSUNDA

En skön promenad genom parken från pendeln. Frukost med riktigt finkaffe i K-märkt café. En timmes mötesförberedelse på en touch down-arbetsplats mitt emot caféet. Säljmöte på Centrala Frösunda Konferens & Möten en våning upp, som avslutas med en affärslunch på K-märkt Centrala Frösunda.



# PÅ VÄG UPP TILL KONTORET,

en koll på veckans pop up-store och köp av närodlad honung. Väl uppe på kontoret, några timmars jobb i den tysta delen. Sedan brainstorming i kreativa delen av kontoret.

Fikapaus på Terrassen. Avslutar dagen med att läsa in mig på bolagets senaste lansering i biblioteket på entréplanet. Faktiskt inget annat än en helt vanlig dag i Centrala Frösunda.





## K-MÄRKT CENTRALA FRÖSUNDA - LUNCHRESTAURANG OCH CAFÉ

### SVERIGES BÄSTA BRICKLUNCH

Varje dag dukar K-märkt upp en säsongsbetonad lunchbuffé med fokus på kreativa gröna rätter. Ett urval av fisk/skaldjur, fågel/kött och vegetariska alternativ finns också alltid.

### CAFÉ - NÅGOT FÖR HELA DAGEN

Caféet har en bred kaffemeny samt bullar, bröd och sötsaker från K-märkts eget bageri och patisserie. Här serveras god och hälsosam mat och väl utvalda drycker. Självklart erbjuds även take away.

### NOBELKONDITIONERN BJUDER PÅ FINFIKA

Daniel Roos – eller Nobelkonditionern som han ofta kallas – står för en unik känsla för färg, form och smak som givit honom möjligheten att skapa Nobeldesserten 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 och 2019.

### CATERING UTÖVER DET VANLIGA

Skräddarsydda middagar, fester, galor, konferenser, mingel, presentationer och evenemang – K-märkt kan hjälpa er med alla större eller speciella cateringarrangemang.

### "WE FIGHT FOOD WASTE"

K-märkts motto genomsyrar allt – hur råvarorna köps in, hur maten tillagas, hur den serveras och vad som hamnar på dagens buffébord.





## CENTRALA FRÖSUNDA KONFERENS & MÖTEN

En trappa upp från entréplanet erbjuder Centrala Frösunda Konferens & Möten gott om representativa konferenslokaler och mötes- och konferensrum. Mat och dryck kan ni beställa upp från K-Märkt café eller restaurang.

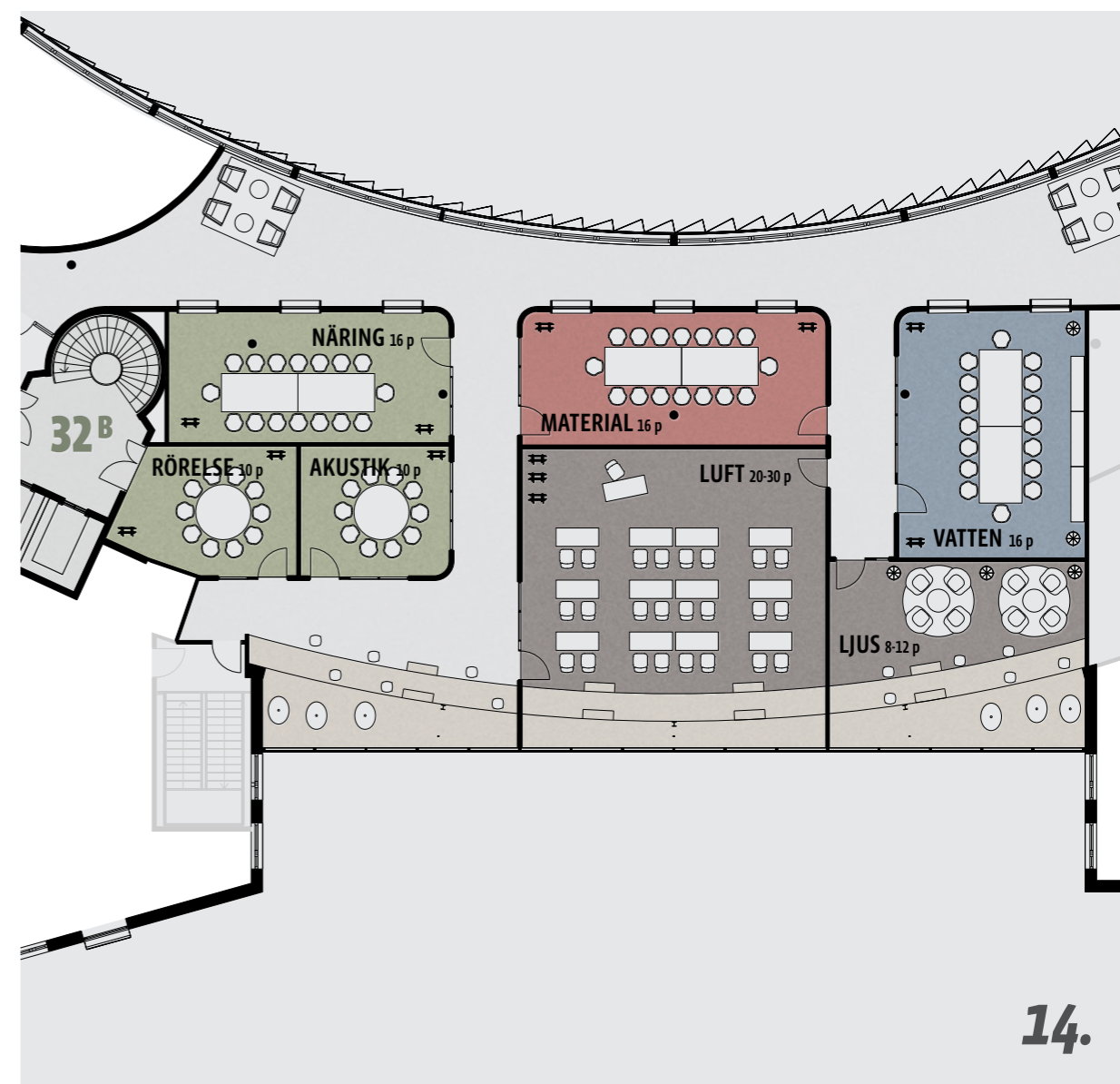
Fördelarna är uppenbara: ni slipper att ha större mötesrum på kontoret som inte används särskilt mycket och klarar er därför med mindre yta. Och ni får tillgång till konferens-faciliteter som är i paritet med det bästa som finns, precis utanför kontorsdörren.

## EN RECEPTION SOM UNDERLÄTTAR ER VARDAG

Ett bra möte börjar alltid redan i receptionen och här får era besökare alltid ett personligt bemötande. Här har ni också tillgång till concierge-tjänster som exempelvis bokning av restauranger och taxi.

Receptionen erbjuder även tilläggstjänster som post-hantering och utskriftshjälp. De kan också hantera er kundservice samt svara på era inkommande samtal när ni inte är på plats.

Receptionsservicen ingår i serviceavgiften på Gustav III:s Boulevard 32. På Gustav III:s Boulevard 26 är detta något ni kan addera om ni så önskar.



# SOM OM DET INTE VORE NOG...

Det här är kontorsbyggnaden där alla bitar faller på plats. Ett levande och kittlande entréplan, en attraktiv konferensdel och också allt annat som behövs för att nå hela vägen.

## CYKLISTER ÄR VARMT VÄLKOMNA

Det finns cykelvägar i alla riktningar och när du kommer hit med cykel finns det omklädningsrum i källaren. Självklart finns det också ett låst cykelrum med gör-det-själv-service för din cykel.

## HÄR ÄR DET LÄTT ATT SÄTTA HÄLSAN I FÖRSTA RUMMET

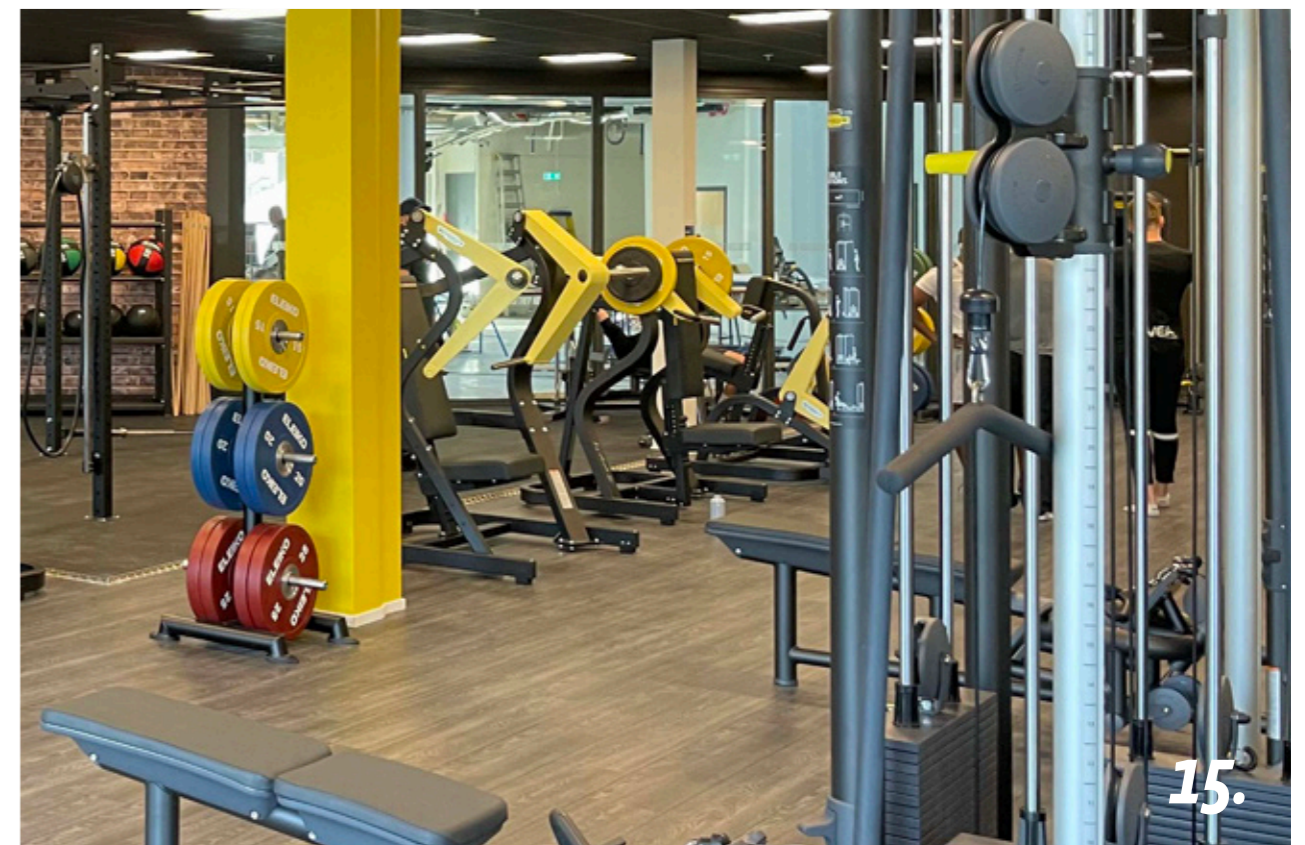
Här finns också Nordic Wellness Centrala Frösunda som erbjuder ett brett utbud av klasser och pass samt styrketräning i ett fullt utrustat gym.

## MGL SUSHI

Uppliv det bästa från havet. MGL's meny bygger på sushi och asiatiska varmrätter med kreativa smakkombinationer. Färska råvaror och gediget hantverk är grunden i allt de lagar.

## LOCKANDE UTSIKT FRÅN TAKET

Högst upp finns inbjudande Terrassen. Ett uppskattat mervärde under speciellt vår och sommar. Ta med dig en kopp kaffe och njut av solen, tillsammans med grannar och kollegor.

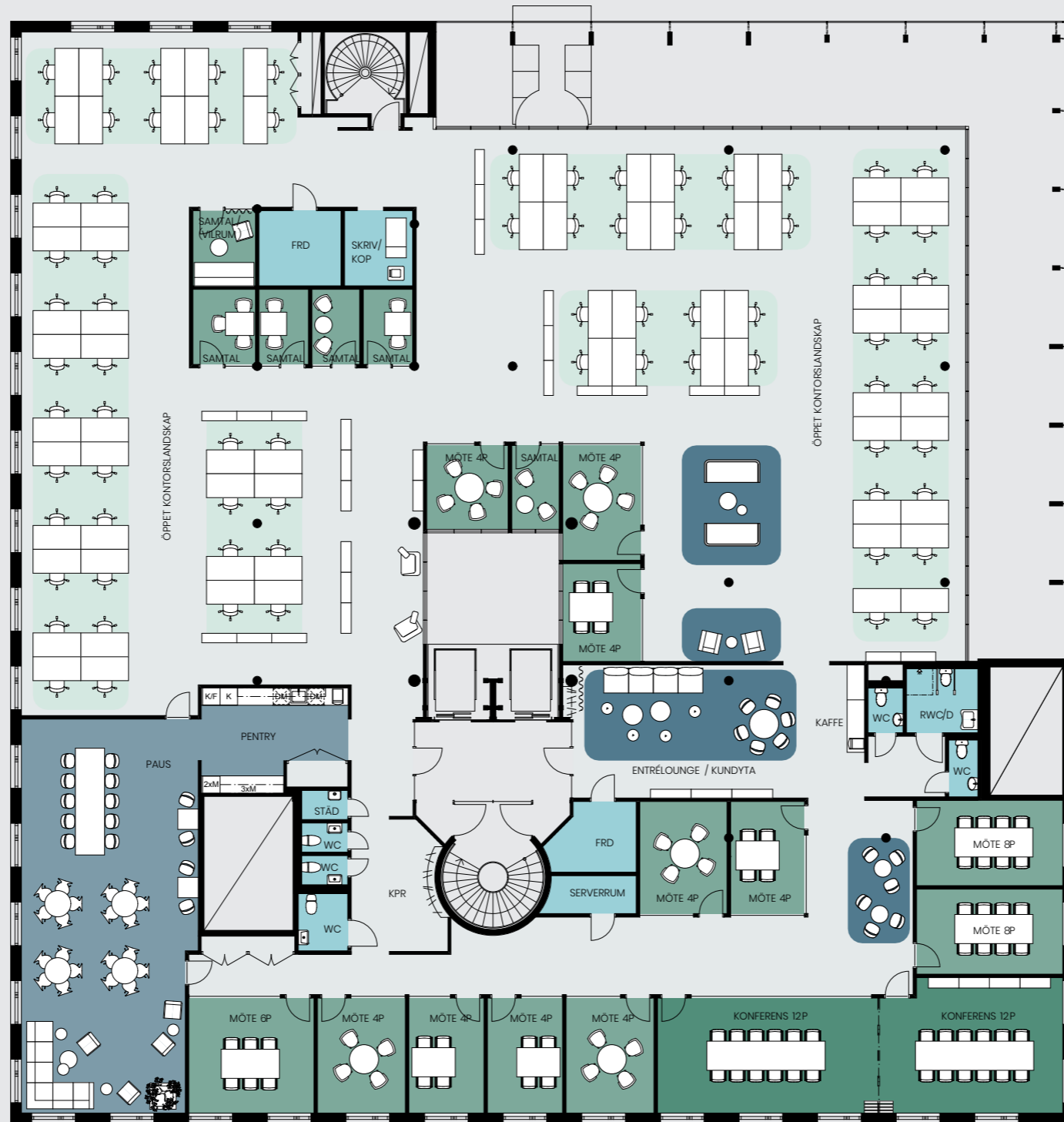


# GUSTAV III:S BOULEVARD 26

Drömkontor med fin utsikt och grymt skyltläge mot E4:an. Planlösningen är mestadels öppen och ni påverkar själva hur er drömarbetsplats ska utformas.







**TYPPLAN: PLAN 5, 1 090 KVM**



# ERT NYA DRÖMKONTOR

GUSTAV III:S BOULEVARD 32



VERY GOOD

# EN LEVANDE BYGGNAD MED MÄNNISKAN I CENTRUM

Ert nya kontor ligger i en modern, effektiv och hållbar kontorsbyggnad, där människan är i första rummet. Här kommer medarbetartrivsel nästan som en garanti! Vi planerar att certifiera enligt WELL Core Gold (2022). En certifiering som visar att ni genom att välja att ha ert kontor här tar ett steg för att era medarbetare ska må bra och få en bättre hälsa.

Byggnaden får ett nytt exteriört uttryck med tydligt annonserad entré och ett omfattande utbud av gemensamma funktioner. Kontorsstandarden motsvarar nyproduktion. Det tackar både hyresgäster och klimatet för. Ni får en toppmodern miljö och klimatet slipper den belastning som nyproducerade hus alltid leder till.

Fastigheten är idag klassad Miljöbyggnad Silver och vi håller på att certifiera enligt BREEAM Very Good (klart 2022), med ambitionen att senare nå Excellent. Självklart är det grönt hyresavtal som gäller. Vi investerar i solceller på huset och ett effektivt styrsystem för både el, värme och kyla.

*Det är både miljömässigt och kostnadsmässigt smart.*



# ETT MODERNT KONTORS ALLA FÖRDELAR

Kontoren har stora öppna ytor. Det ger er maximal flexibilitet att organisera verksamheten på det sätt ni önskar. Självklart ligger allt som påverkar ljus, ljud och luft i framkant. Det gör att ni får ett hållbart och effektivt kontor.

Planen och huset medger olika spännande lösningar. Öppna ytor, där folk står och arbetar kring projektbord bredvid arbetsplatser i öppet landskap. En perfekt miljö för kreativt arbete och uppgifter där man samarbetar nära med andra.



# GLÖM INTE DE TYSTA YTORNA

En mobilsignal, ett hjärtligt skratt, kollegor som samtalar... Varje sådant ljud stör koncentrationen; det tar faktiskt 4 minuter att nå samma koncentrationsnivå igen. Därför är det viktigt att erbjuda medarbetarna även tysta koncentra-

tionsmiljöer och det finns det goda möjligheter till här. Det handlar om att erbjuda det som för stunden, för arbetsuppgiften, är den rätta miljön. Ibland är det tyst som är bäst, ibland den nära interaktionen med andra.





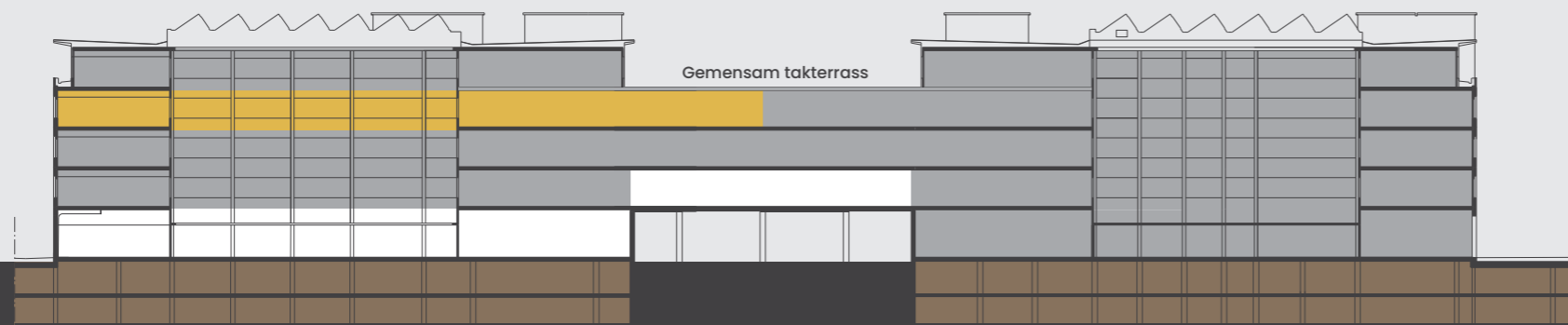
# TYPPLAN: PLAN 6, 867 KVM

KAN ANPASSAS EFTER ERA ÖNSKEMÅL

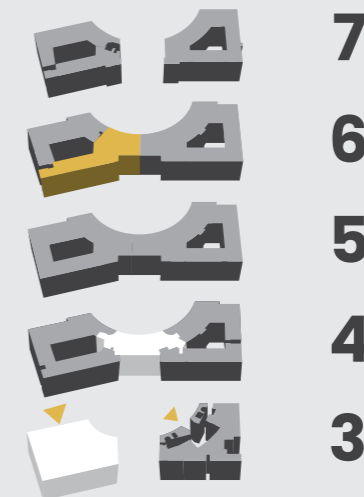
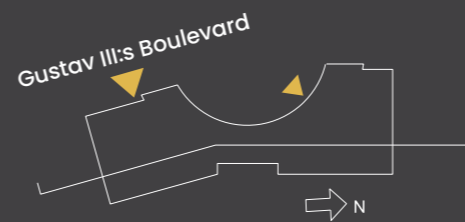


# LÄNGDSEKTION OCH YTOR

Entréplan/konferens Garage



0 10 20 30 meter  
skala 1:400



7

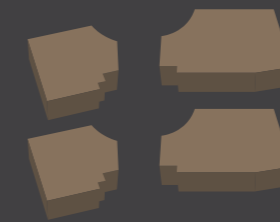
6

5

4

3

867 kvm  
Kan anpassas efter era önskemål



2 Parkering, cykelrum, omklädning, förråd

1 Parkering, förråd

Totalt 867 kvm

## LADDAT MED DEN SENASTE TEKNIKEN



# MILJÖ- OCH ENERGIARBETE

Fastpartner ska med långsiktighet styra och leda verksamheten med omsorg om miljön och mot en minskad resursförbrukning. Fastpartner ska i sitt arbete med förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv styra sitt miljö- och energi- arbete mot ett mer hållbart samhälle.

Fastpartner stödjer FN:s Global Compact, De Globala Målen för hållbar utveckling med Agenda 2030 och de tillhörande 17 målen. Vi är medlemmar i Sweden GreenBuilding Council, SGBC och Byggvarubedömningen.



## NÅGRA AV VÅRA MILJÖ- OCH ENERGI MÅL

Fastpartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.

### Energiförbrukning

Energiförbrukningen ska minska med > 1 % per år mätt i kWh/m<sup>2</sup>.

### Växthusgasutsläpp

Växthusgasutsläppen ska minska med > 15 % per år mätt i kg CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup>. Detta gäller växthusgasutsläpp inom scope 1 och 2.

Miljöpåverkan ska minska från transporterna.

Fastpartners Fordonspolicy ska tillämpas. Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen ska förbättras.

Materialval ska tillämpas med försiktighetsprincipen och ur hållbarhetssynpunkt.

Vidareutveckling av Miljö- och Energiledningssystemet ska ske internt och vi ska ställa krav på våra leverantörer.

Nyproducerade byggnader certifieras lägst enligt BREEAM, Very Good eller Excellent, eller enligt Miljöbyggnad Silver.

Nyproducerade byggnader ska ha geoenergi som primär värme- och kylkälla alternativt annan "miljövänlig värmeanläggning".

## VIKTIGA ENERGI- OCH MILJÖFAKTORER I VÅR VERKSAMHET

- drifttider för luftbehandlingsanläggningar
- luftbehandlingsaggregatens verkningsgrad för värmeåtervinning
- styr- och övervakningssystemens utformning
- möjligheter till kontinuerlig övervakning/styrning av drift via webbaserat övervakningssystem
- hyresgästernas verksamheter och rutiner
- behovsanpassade klimatsystem, belysning, styrning till hyresgästernas verksamheter och aktuellt behov
- temperaturkurvor kontrolleras och justeras
- utbildning och erfarenhetsåterföring av förvaltare och driftpersonal. Säkerställande att rutiner finns för styrning internt och av anlitate förvaltningsföretag
- värmeisolering och lufttätethet
- fukt och vattensäkerhet
- solinstrålning
- installation av solceller
- installation av geoenergi

## UPPFÖLJNING OCH REVISION

Miljö- och Energipolicyn ska följas upp varje år av företagets lednings- och styrgrupp.

Miljö- och Energiledningssystemet ska följas upp.

## UPPNÅDDA MILJÖFÖRBÄTTRINGAR UNDER 2022

- ✓ El märkt **Bra Miljöval** i 100 % av fastigheterna, nära 0-utsläpp av CO<sub>2</sub>
- ✓ **Miljömärkt** fjärrvärme i huvuddelen av beståndet
- ✓ **Minskad energiförbrukning** från förgående år med 10,4 % till 86 kWh/kvm
- ✓ **Minskat Växthusgasutsläpp** från förgående år med 33 % till 0,60 kg CO<sub>2</sub>e/år/kvm
- ✓ **Miljöcertifierade** hus utgör 51 % av fastighetsvärdet med ett totalt värde 18 203 MSEK
- ✓ Byggmaterial bedöms av **Byggvarubedömningen**
- ✓ **Gröna hyresavtal**
- ✓ 119 **digitala styrsystem** för smartare styrning och ökad information till hyresgästerna
- ✓ Elektroniska hyresavtal och leverantörsfakturer



## **ENKELT. ENGAGERAT. NÄRA.**

Fastpartner äger och förvaltar fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum: Stockholm, Göteborg och Malmö samt Mälardalsregionen från Gävle till Norrköping.

I våra fastigheter finns några av Sveriges ledande och största industribolag, liksom unga entreprenörer med nystartade företag som lägger grunden till morgondagens svenska näringsliv. Dessutom finns det många typer av samhällsservice i våra lokaler, som äldreboende, skolor, statliga och kommunala förvaltningar och vårdinrättningar – verksamheter som håller hjulen rullande i det svenska samhället.

**FASTPARTNER I SIFFROR  
(PER 230101)**



**DRIFTNETTOT UPPGICK  
TILL 1 398 MSEK**

**SOLIDITET 43 %**



**FASTIGHETERNAS  
MARKNADSVÄRDE UPP-  
GICK TILL 35 728 MSEK**

**HYRESINTÄKTER  
1 998 MSEK**





#### HUVUDKONTOR

**BESÖKSADRESS:** Sturegatan 38, Stockholm. Tel: 08-402 34 60

**POSTADRESS:** Box 55625, 102 14 Stockholm

**KONTAKT:** Mattias Bäckman. Tel: 076-175 00 44

mattias.backman@baltazar.se

**FASTPARTNER.SE**

*De renderade bilder som finns i denna presentation är att betrakta som visioner, inte en exakt återgivning av byggnaden och dess interiörer. Vi vill även reservera oss för att förutsättningar för service, kommunikationer etc. kan komma att förändras.  
Vi har gjort vårt yttersta för att granska all fakta men måste likväl reservera oss för eventuella faktafel.*