

An architectural rendering of a modern, three-story office building at dusk. The building has a light blue-grey facade and large glass windows on each floor, many of which are covered by light green awnings. The ground floor features large glass-fronted entrances and windows, revealing an interior with wooden paneling and modern furniture. People in business attire are walking on the paved plaza in front of the building. To the left, a bicycle rack with several bikes is visible. In the background, industrial silos and other buildings are visible under a twilight sky with soft clouds. The overall atmosphere is professional and contemporary.

ERT NYA DRÖMKONTOR

TULLVAKTSVÄGEN 9 PÅ GÄRDET

VAR SKAPAS PRODUKTERNA SOM KOMMER ATT FÖRÄNDRA VÄRLDEN?

DÄR DET ÄR RIKTIGT HÖGT I TAK.

Kontorshuset på Tullvaktsvägen är från början en industribyggnad. Här är takhöjderna imponerande och miljöerna har ett fantastiskt ljus. Du hittar ingen motsvarighet i Stockholms innerstad.

MagasinX, din blivande granne, har här siktet inställt på att skapa en ny svensk industriell revolution.

Här samlas startups och etablerade företag med inriktning på smarta produkter, där mjukvara är en betydande del av lösningen. Exempel på områden är Robotics och physical AI.

Välkommen att varje dag inspireras av att vara en del av detta spännande sammanhang.



FRAMTIDEN BÖRJAR HÄR

MagasinX skapar här en språngbräda för startups och etablerade företag som utvecklar smarta produkter.

SIDAN 3



I STAN - VID HAVET OCH PARKERNA

Tullvaktsvägen 9 ligger i expansiva Stockholms innerstad, närmare bestämt på Gärdet. Hit kommer du med innerstadsbussar, 24 bussar i timmen under rusningstrafik.

SIDAN 4



ETT UNIKT KONTOR I EN IKONISK BYGGNAD

Här får ni en kontorsmiljö utöver det vanliga med takhöjder upp till 8 meter, och stora fönster som ger ett generöst ljusinsläpp i hela byggnaden. Dessutom är ytorna flexibla och effektiva.

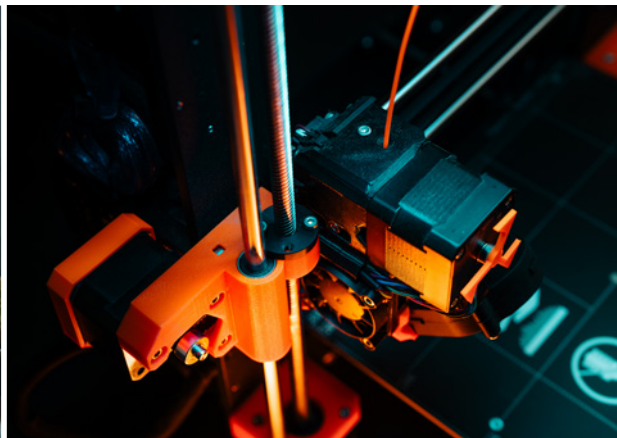
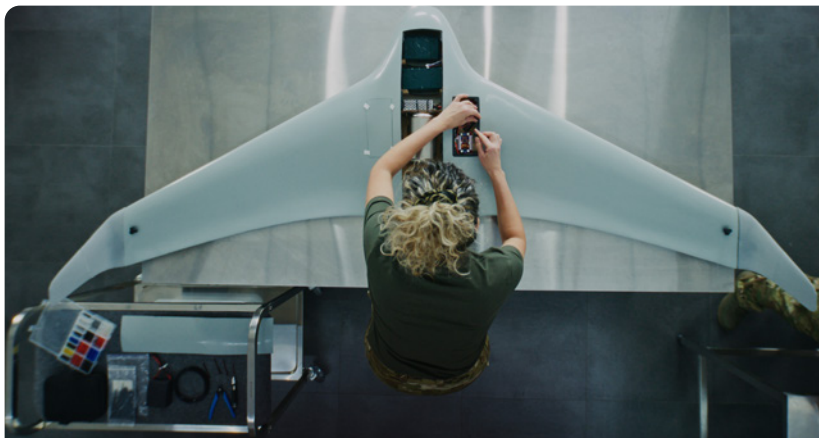
SIDAN 6



BRA SERVICEUTBUD - BÅDE I HUSET OCH STADSDELEN

Eventyta och projekt- och mötesytor finns att hyra. Här finns ett bistrocafé och en vass lunchrestaurang samt ett fullt utrustat gym med idrottshall. På Gärdet finns dessutom ett bra utbud av service och restauranger.

SIDAN 9



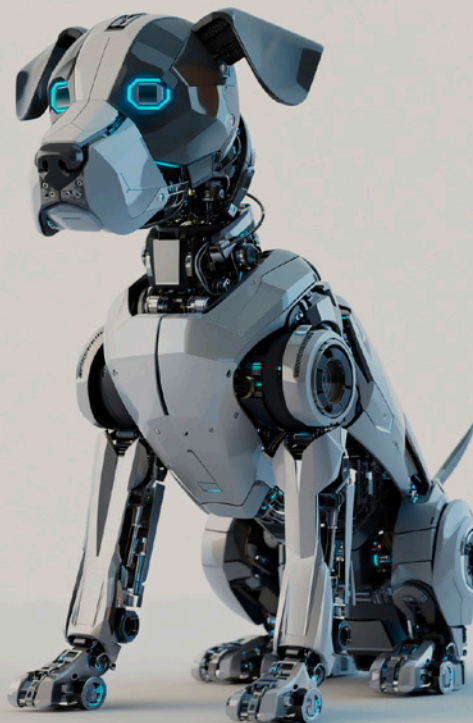
FRAMTIDEN BÖRJAR HÄR

Den legendariska Fordfabriken, som uppfördes på 30-talet, är nu åter i svensk industris tjänst.

MagasinX skapar här en språngbräda för startups och etablerade företag som utvecklar smarta produkter. Produkter där avancerad mjukvara (till exempel AI) adderar värde och bidrar till nyskapande produktutveckling.

MagasinX samlar de vassaste innovatörerna, som jobbar sida vid sida för att utveckla prototyper och även producera mindre serier av produkter.

Det är här det kommer att hända.



EXEMPEL PÅ OMRÅDEN:

- Robotics
- Physical AI
- Smart manufacturing
- Privat data
- Industriell AI
- Defense tech
- Energi
- Mobilitet
- Spacetech





MED MEDARBETARNAS BEHOV I FOKUS

Vi kommer att öppna ett bistrocafé med erbjudanden hela vägen från frukost till kvällsmacka samt en riktigt vass lunchrestaurang. Ni har också tillgång till ett fullt utrustat gym med idrottshall.

INTILL HAVET – NÄRA EN GRÖN OAS

Få om ens någon plats i Stockholms innerstad erbjuder en så fantastisk miljö utanför knutarna. Doften av hav. Och Gärdet för promenader, löpning, picknic och kanske lite fotboll eller brännboll efter jobbet.

MER OCH MER – HELA TIDEN

På Gärdet händer det mycket och närservicen och utbudet av restauranger utvecklas hela tiden. Har du provat Eatery Gärdet, Standout Coffee, Sauerbee

Bageri, Stockholm Brewing Co eller Gärdets Grill'n Steakhouse? Det är bara att hålla upp ögonen så hittar du nya spännande ställen. Självklart har du också närheten till all service som finns i city – bara några buss-hållplatser bort eller 10 minuter på cykel.

TA SNABBUSS, CYKEL, BÅT ELLER BIL TILL JOBBET

Läs mer på nästa sida.



INNERSTADSLÄGE – INNERSTADS- KOMMUNIKATIONER

I innerstan är det tunnelbana och buss som gäller, precis som i många andra stora städer. Tullvaktsvägen 9 är ett bra exempel på det. Ta bussen från tunnelbanestationer – nästa buss kommer snart, 24 bussar i timmen under rusningstrafik.

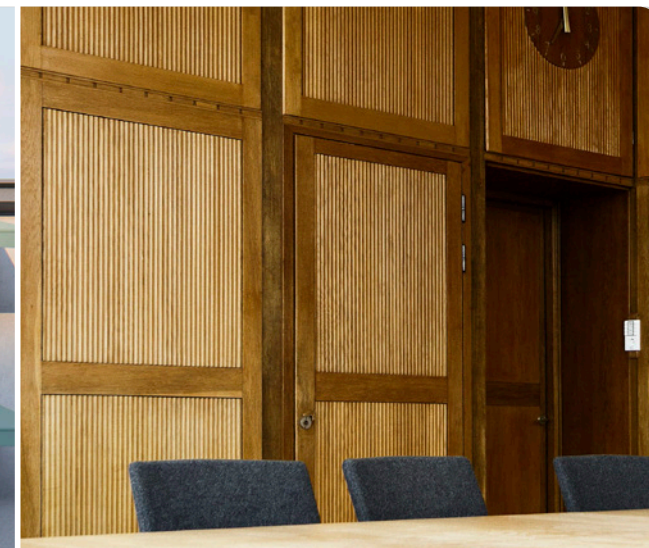
Linje 1 är blå snabbussar från Cityterminalen via Hötorget, Stadion, Karlaplan och Gärdet som bara går längs huvudgator med längre mellanrum mellan stoppen.

Från Odenplan går buss 72 via Tekniska Högskolan, Stadion och Karlaplan. Och från Slussen via Kungsträdgården eller från Ropsten kan du ta buss 76.

Tar du cykeln till jobbet har du tillgång till låst cykelförvaring och fina omklädningsrum. Du kan även ta båten från Nybroplan, 2–4 turer i timmen, via Nacka Strand (19 min) och Lidingö (6 min) till Frihamnen.

Är det bil som gäller – ingen annanstans i innerstan är det så lätt att hitta parkering och det finns också gott om laddmöjligheter för elfordon.





UNIKT. DET FINNS INGET ANNAT ATT SÄGA

Byggnaden ritades av legendariska Uno Åhrén på 30-talet, är en funktionalistisk gestaltad industribyggnad, med tidstypiskt rationellt formspråk, med högt i tak och stora fönster. Byggnaden är enligt Stockholms stadsmuseums utvärdering särskilt värdefull från historisk synpunkt.

När det gäller nivån på materialval, dagsljus och våningshöjd finns det ingen nybyggd, kommersiell fastighet i Stockholm som kan jämföra sig med den. Unikt helt enkelt.

Välkommen att flytta in i en kontorsbyggnad långt utöver det vanliga.



UPP TILL 8 METER I TAKHÖJD. RIKTIG WOW-KÄNSLA.

Medarbetarna kommer att få arbetsplatser utan motsvarighet i Stockholms innerstad.

OÖVERTRÄFFAD RYMD

Den spektakulära takhöjden ger en mäktig rymd. Måste nästan upplevas för att förstå hur mycket det betyder för arbetsmiljön och medarbetarnas trivsel.

RIKLIGT MED DAGSLJUS

Arbetsplatserna får rikligt med dagsljus från de stora fönstren och glastaket i atriet. Och ljus är viktigt för både välmående och prestation.



ETT FLEXIBELT KONTOR IN I MINSTA DETALJ

Kontorsplanen är helt flexibla och ni kan utforma dem så att de passar era behov fullt ut. Öppna landskap, mötesrum, loungeytor och telefonbås... Hur ser ert nya kontor ut?



SOM OM INTE DET VORE NOG...

GOD OCH HÄLSOSAM MAT

I entréplanet kommer det att finnas både en restaurang och ett bistrocafé. Restaurangen kommer att ha både lunchmeny och à la carte-menyn. Bistrocaféet erbjuder frukost, lunch, fika, kvällsmat, AW – något för alla timmar på kontoret.

CYKLISTER ÄR VARMT VÄLKOMNA

Det finns cykelvägar i alla riktningar och när du kommer hit med cykel finns det omklädningsrum. Självklart finns det också låst cykelförvaring med gör-det-själv-service.

HÄLSAN I FÖRSTA RUMMET

Här finns ett fullt utrustat gym med en idrottshall. Vill du kombinera gymmande med löppass – det finns fantastiska rundor på Gärdet.

EVENT SOM GÖR AVTRYCK

Här finns spektakulära ytor att hyra, som är perfekta när ni vill sätta en hög nivå på ett event.

RÄTT MEDICIN VID VÄXTVÄRK

Ni kan också hyra projektytor, för kortare eller längre projekt, där ni behöver större ytor än era egna.

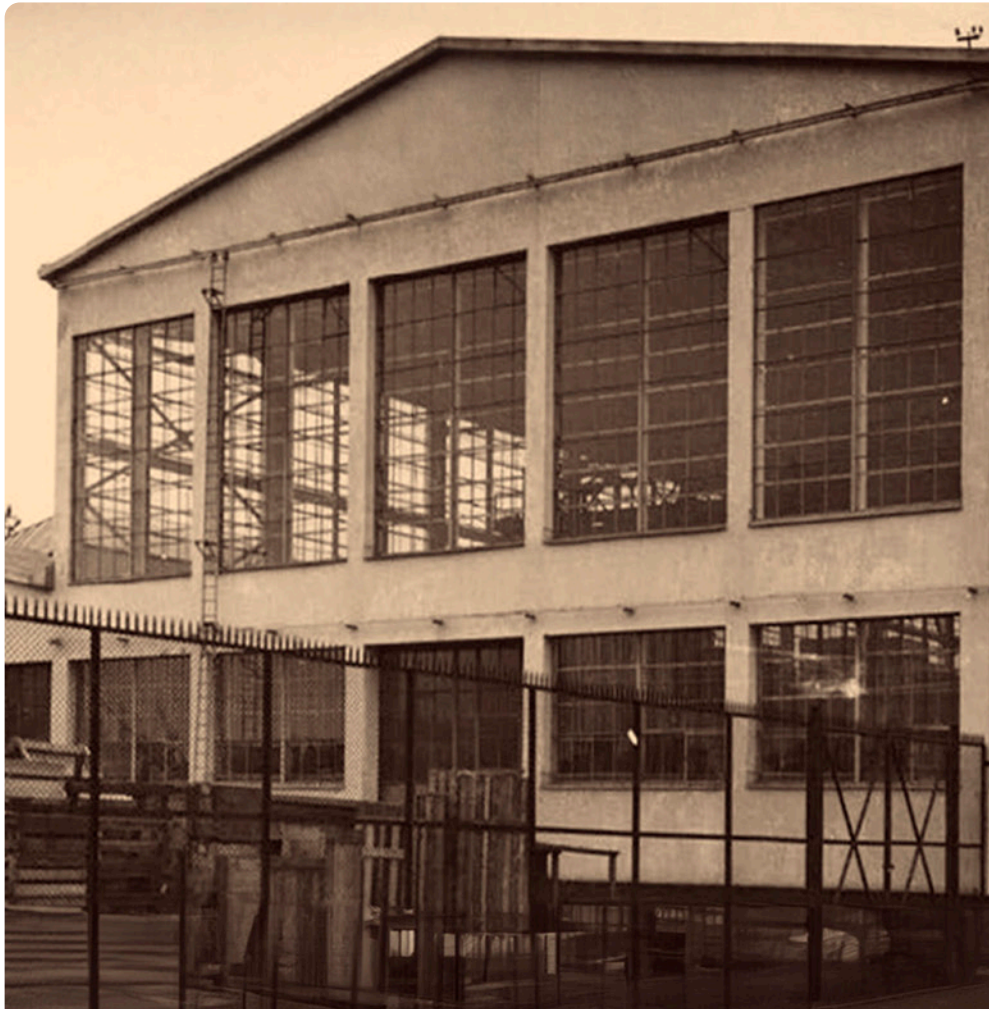
MÅNGA MÖTEN - VI LÖSER DET

Som komplement till era egna mötesrum kan ni per timme hyra mötesfaciliteter.

PRODUKTION AV PROTOTYPER OCH PRODUKTER

I huset finns möjlighet att hyra ytor och utrustning för produktion av prototyper och mindre serier produkter.





EN ANRIK BYGGNAD I KLIMATMÄSSIG FRAMKANT

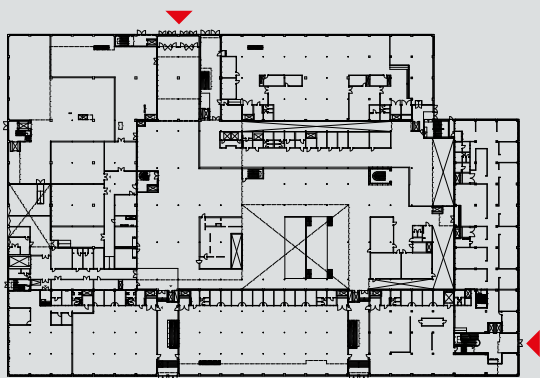
Fastigheten är idag certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good. Självklart är det grönt hyresavtal som gäller. Hållbarhetsmålen är satta i enlighet med EU-taxonomin, som bland annat innebär att vi begränsar och anpassar klimatförändringarna, hållbar användning och skydd av vatten, förebyggande och kontroll av föroreningar.

NÅGRA KONKRETA EXEMPEL:

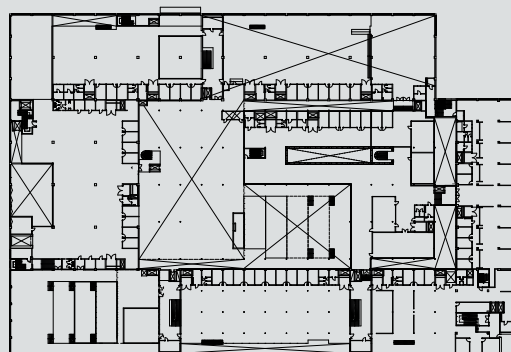
- Energieffektiv belysning
- Solceller på taket
- Laddstationer för cykel och elfordon
- Plan för återbruk för att effektivisera samt minska resursanvändning



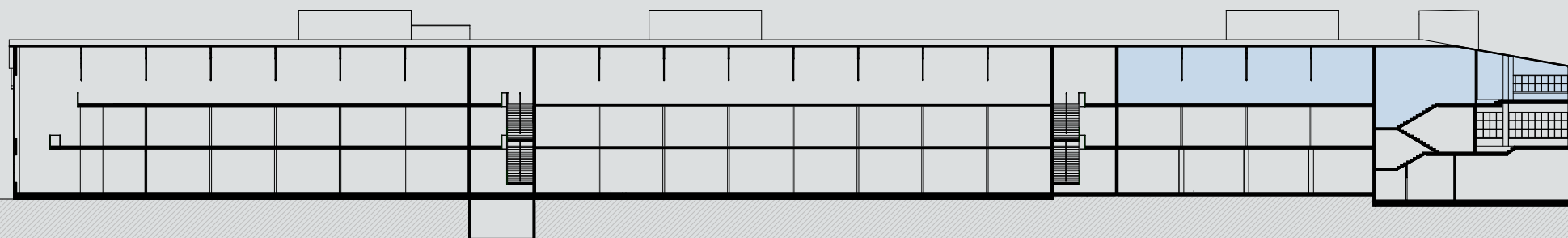
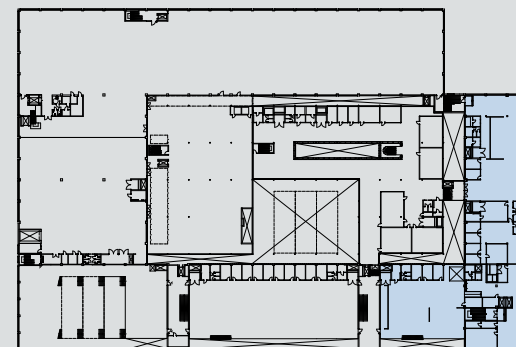
Entréplan



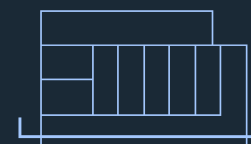
Plan 1

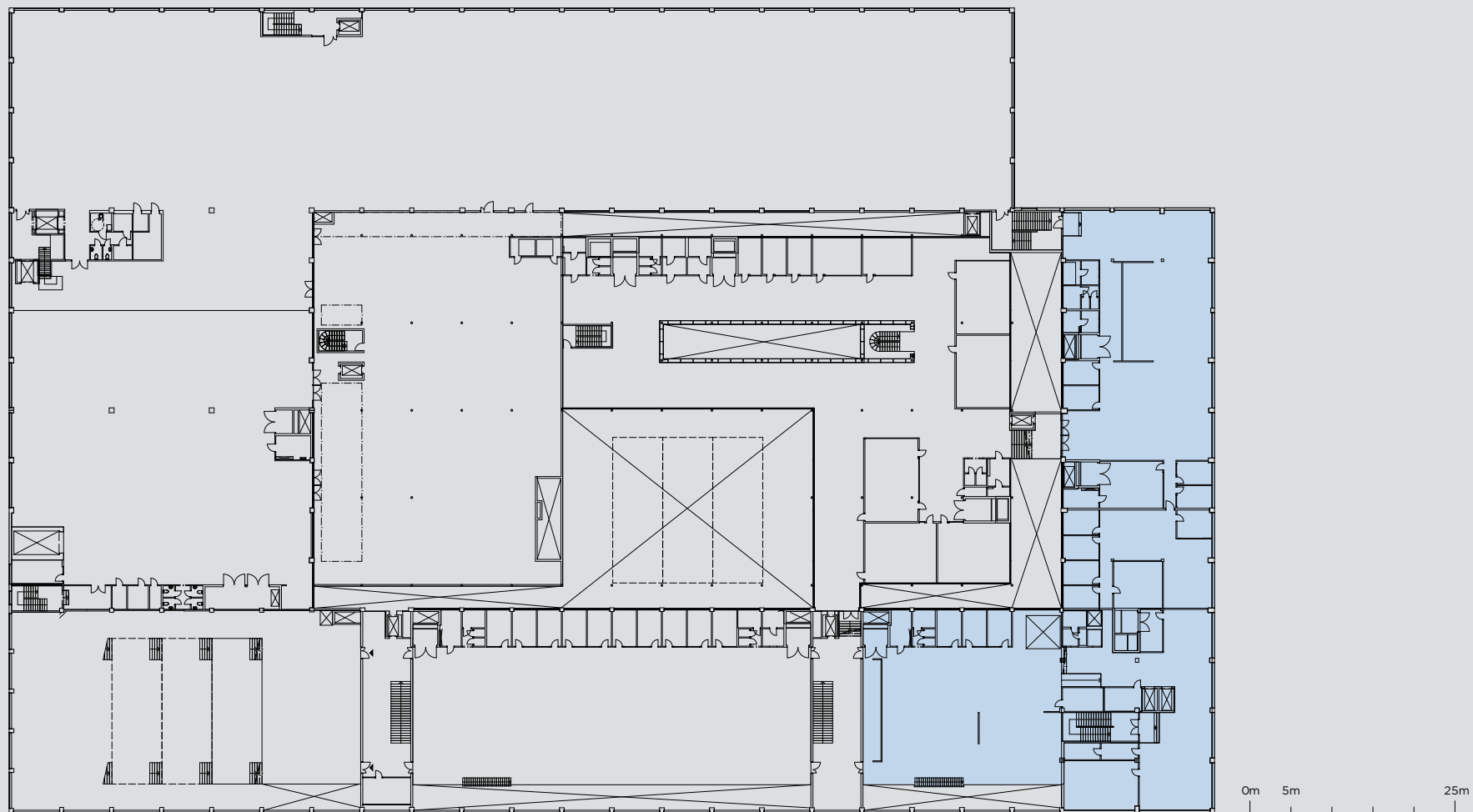


Plan 2 – 1 800 m²



LÄNGDSEKTION OCH YTOR – 1 800 m²





PLAN 2 – 1800 m²

HÅLLBARHET, 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 energiarbete 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 Green-Building Council (SGBC), SBTi, CDP och Byggvarubedömningen. Fastpartners arbete för att minska klimatavtrycket fortsätter enträget.

MILJÖ- OCH ENERGIMÅL

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

Energianvändning

Energianvändningen ska minska med > 2% per år mätt i kWh/m², år.

Växthusgasutsläpp

Växthusgasutsläppen ska minska med > 5% per år mätt i kg CO₂ e/m², år. Detta gäller växthusgasutsläpp inom scope 1 och 2.

Miljöpåverkan ska minska från transporterna. Fastpartners Mobilitetspolicy ska tillämpas.

Hållbar design för att minimera resursanvändningen. Återbruk ska tillämpas i större omfattning. 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 Miljöbyggnad Silver.

Vid nyproduktion eller större ombyggnad ska byggnader förses med energi-, värme- och kylkälla som är bästa alternativet för varje byggnad och dess fysiska läge på respektive ort. De huvudalternativ som bör användas är el (Bra miljöval), el från solceller, fjärrvärme, fjärrkyla, geoenergi eller annan värmepumpsfunktion för värme och/eller kyla.

Biodiversiteten ska öka genom att förbättra gröna och blålösningar.

Vision 2030

Att uppnå 100% klimatneutralitet i Scope 1 och Scope 2.

Vision 2045

Att uppnå 100% klimatneutralitet i Scope 1, Scope 2 och Scope 3.

UPPNÅDDA MILJÖFÖRBÄTTRINGAR UNDER 2025

- ✓ El märkt **Bra Miljöval** i 100% av fastigheterna, nära 0-utsläpp av CO₂
- ✓ **Miljömärkt fjärrvärme** i huvuddelen av beståndet
- ✓ **Minskad energianvändning** från föregående år med 5,2% till 75,7 kWh/m², år
- ✓ **Fortsatt minskade växthusgasutsläpp** från 2021 med 79% i Scope 1, 2 och 3. Intensitetsmätt i Scope 1 och 2 är för 2025 0,27 kg CO₂ e/m², år
- ✓ **Miljöcertifierade** hus utgör 58% av fastighetsvärdet med ett totalt värde 19 813 MSEK
- ✓ **Solcellsel** står för 6% av all elanvändning
- ✓ Byggmateriell bedöms av **Byggvarubedömningen**
- ✓ **Gröna hyresavtal**
- ✓ Majoriteterna av fastigheterna har **digitala styrsystem** för smartare styrning och ökad information till hyresgästerna



OM FASTPARTNER

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 *

Fastigheternas marknadsvärde	34 143 MSEK
Hysesintäkter.....	2 271 MSEK
Driftnetto.....	1 596 MSEK
Soliditet	41%

*PER 260101



HUVUDKONTOR

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

POSTADRESS Box 55625, 102 14 Stockholm

CHRISTOPHER JOHANSSON vVD. Direkt: 08-562 517 075

FASTPARTNER.SE

The logo for FastPartner, featuring a stylized 'P' in a blue and red square followed by the word 'FASTPARTNER' in white capital letters on a dark blue background.

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.