

FRAMTIDSMÖJLIGHETER

9 VÅNINGAR



HERRJÄRVA TORG 4

I ULRIKSDAL

Kontorshuset på Herrjärva torg 4 i Ulriksdal är en spektakulär byggnad, med sina nio våningar och stora, generösa fönster. Interiören imponerar lika mycket. En plats för framgångsrika företag och organisationer som söker ett toppläge strax utanför Stockholms innerstad.

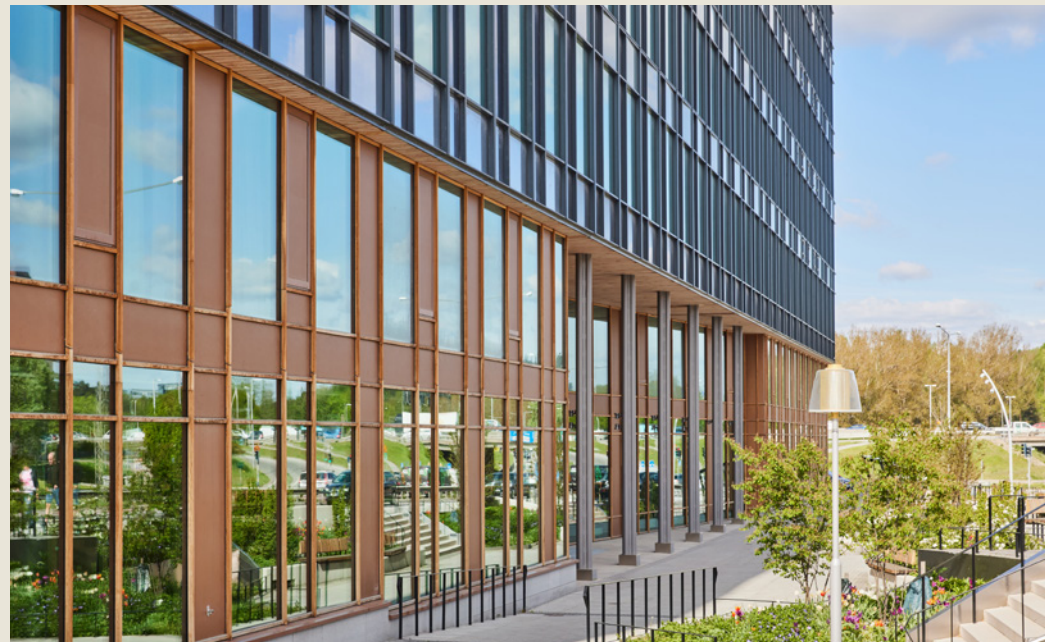
Ulriksdal ligger mellan E4 och pendeltåget, med närhet till Stockholm City samt Bromma och Arlanda. En urban stadsdel med toppmoderna kontor, eftertraktade bostäder, restauranger och ett attraktivt serviceutbud.

Dessutom är Ulriksdal en grön stadsdel med närhet till Överjärva Gård; Ulriksdals Slott och Hagaparken. Är du golfintresserad – välkända Ulriksdal Golf ligger på gångavstånd.

Välkommen till Ulriksdal och Herrjärva torg 4.

ETT KONTORSHUS SOM GÖR

AVTRYCK



MYCKET BRA KOMMUNIKATIONSLÄGE

- 10 minuter från T-centralen med pendeltåg
- 10 busslinjer
- Fördelaktigt billäge, intill E4 och E18
- Cykelvägar i alla riktningar

Sidan 3



ATTRAKTIVT SERVICEUTBUD

Här finns ett stort utbud av restauranger och övrig service. Du har också nära till shopping i världsklass på Westfield Mall of Scandinavia i Arenastaden (två minuter med pendeln eller fem minuter med cykel).

Sidan 4



MODERNT OCH FLEXIBELT KONTOR

Planlösningen är flexibel och effektiv och i huset finns restaurang, café, gym, garage, takterrass med mera. Byggnaden är certifierad enligt BREEAM Excellent.

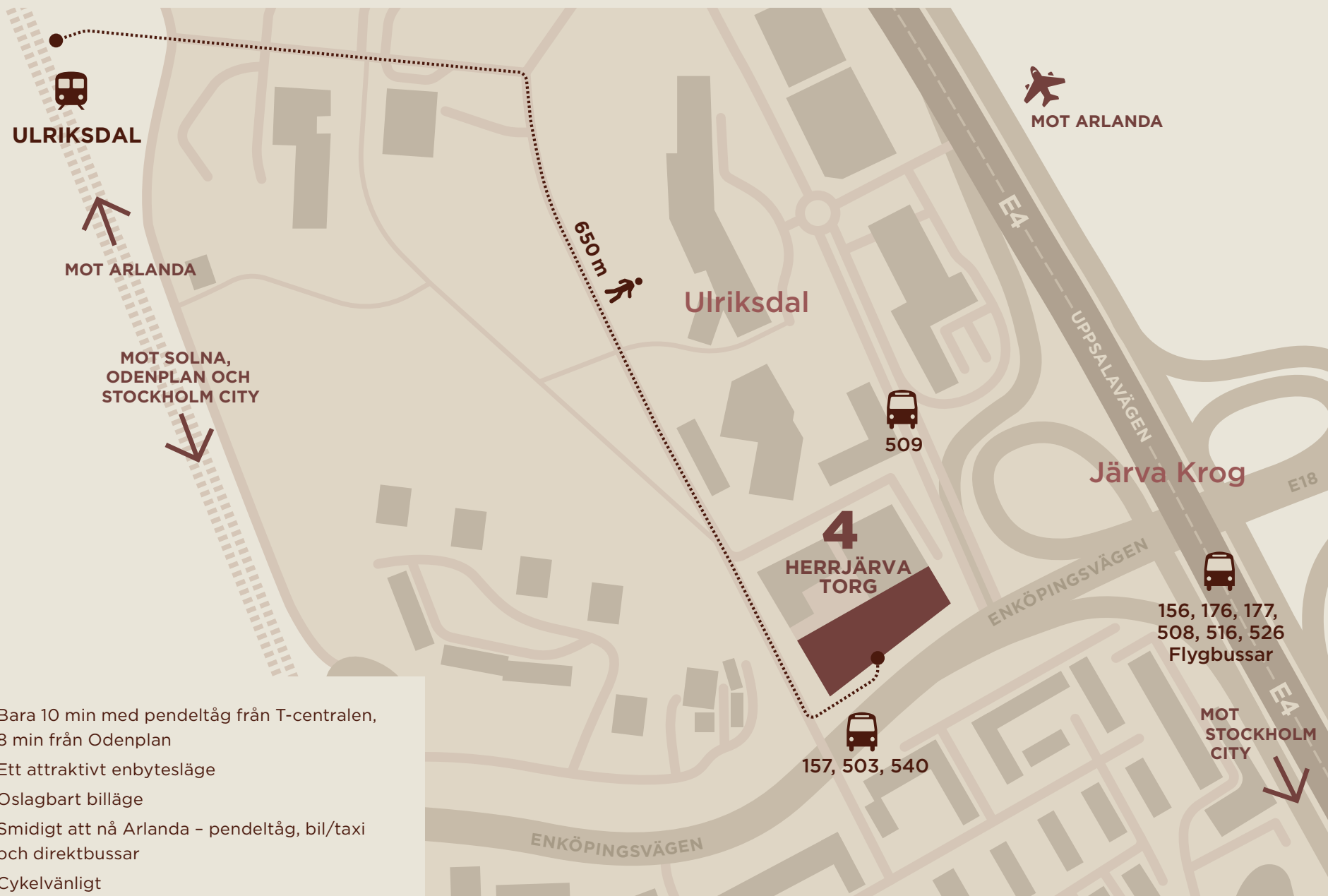
Sidan 6

GOTT OM GODA GRANNAR

Många företag lockas av stadsdelens vinnande mix av boende, service och företag. Några som redan sökt sig hit: 3M, Philips, Oxceed, Mitru, Puma, Hewlett Packard, Lenovo, Johnson & Johnson, Daikin och Peab med flera.



- Bara 10 min med pendeltåg från T-centralen, 8 min från Odenplan
- Ett attraktivt enbytesläge
- Oslagbart billäge
- Smidigt att nå Arlanda – pendeltåg, bil/taxi och direktbussar
- Cykelvänligt





I stadsdelen Ulriksdal har du ett rikt utbud av service och handel. Både precis utanför kontoret och i närområdet.

RESTAURANGER

- Restaurang i huset
- Café i huset
- Nooch
- Ristorante Trattoria Rosso
- Reimers Restaurang och Catering
- R2 Café
- Ulriksdal
- Trattoria Gallo Nero
– The Winery Hotel

- Terreno Kitchen
– The Winery Hotel
- Ulriksdal Pizzeria
- Brödernas
- Sabis Ulriksdal
- Spisa Pizza
- Anime Sushi & Ramen
- PicPoc by Pontus Frithiof
– AC Hotel Stockholm

GYM

- Gym i huset
- Actic Ulriksdal
- Nordic Wellness

DET MÄNNISKOR VILL HA



GOLF OCH GRÖNA OASER

Ulriksdals Golf ligger på bekvämt gångavstånd från kontoret. I närheten finns också gott om grönområden – Överjärva Gård, Ulriksdals slottspark och Hagaparken.

Njut av långfärdsskridskobanor, sporthallar, fotbollsplaner, tennisbanor, fiskeplatser, golfbana, stall, sjöar, vandringsleder, park- och picknickområden.



SHOPPING

Bara två minuter bort med pendeltåget eller fem minuter med cykel hittar du Westfield Mall of Scandinavia, Skandinaviens mest intressanta köpcentrum med butiker, restauranger och upplevelser i övrigt. Ett perfekt ställe att avsluta dagen på.

HOTELL

- AC Hotel Stockholm Ulriksdal (ett Marriott-hotell)
- The Winery Hotel
- Injoy Solna
- Scandic Järva Krog



NÄRSERVICE

Närlivs: Med in- och utlämning av paket.

Bilprovningen Järva Krog

Frisör & skönhet: Valina Estetik, Salong Top Cut, Prime barbershop och Salong Ulriksdal.

Ritorps Livs

ERT ÖNSKEKONTOR

HÄR KAN DET BLI MÖJLIGT



HERRJÄRVA

TORG 4



Här får ni toppmoderna kontor. Planlösningarna är effektiva och flexibla – och det är enkelt att justera och anpassa lokalerna för skiftande behov över tid.

Kontorsstandarden motsvarar nyproduktion. Dessutom är upplägget för klimat och energi i nivå med det bästa som finns att hitta. Men det finns en viktig skillnad. Er klimatbelastning blir mycket lägre, då det alltid är bättre för miljön att flytta in i en befintlig byggnad än i ett nybygge.

Två atrier och stora fönster ger en miljö med mycket dagsljus. I arkitekturen finns mycket inslag av trä, vilket förstärker den ljusa och naturliga känslan ytterligare. Genomgående har hållbara material använts, byggmaterial har återbrukats och solceller har byggts in i fasaden.

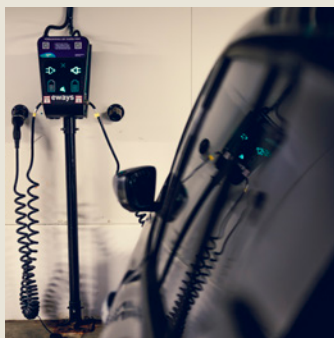
Byggnaden är certifierad i enlighet med BREEAM Excellent.

MODERNT

EFFEKTIVT OCH HÅLLBART

FULL SERVICE I ORDETS RÄTTA BEMÄRKELSE

Herrjärva torg 4 är en kontorsbyggnad fylld av service och gemensamma ytor som bidrar till både medarbetares och besökares trivsel.



HUSETS RESTAURANG

Restaurangen erbjuder tre alternativa rätter, ett fräscht säsongsanpassat råkostbord samt dagens sallad/pokebowl. Här kan du även beställa catering för stora och små möten.

CAFÉET I HUSET

I caféet finner ni ett brett utbud av varma och kalla drycker, smörgåsar, sallader och bra mellanmål. Givetvis finns också det goda till fikat.

LOUNGE/DROP DOWN

Vid receptionen i entréplanet finns en stor yta med platser där du kan arbeta och även äta din lunch. Ljudmiljön sticker ut som ovanligt bra för denna typ av yta. Du kan jobba i lugn och ro, utan att störas av andras samtal.

GYM

Välkommen till 850 kvm träningsglädje. Fria vikter, cykelrum och sal för pass och möjlighet till träning med PT.

HÖRSAL

Hörsalen har högt i tak och plats för cirka 130 personer. Åhörarna sitter i mjuka fåtöljer i en lutande sal av biografkarakär.

INBJUDANDE TAKTERRASS

Ni får tillgång till en gemensam takterrass på plan 9. Härifrån har du en otrolig utsikt över Solna. Strawberry Arena, Westfield Mall of Scandinavia, Frösunda och Brunnsviken i Hagaparken. Det finns även möjlighet till en egen takterrass på plan 8.

CYKLISTER KÄNNER SIG VÄLKOMNA

I byggnaden finns självklart cykelparkering och omklädningsrum.

MYCKET GODA PARKERINGSMÖJLIGHETER

Vi har 450 garageplatser, med eller utan laddningsmöjlighet. Det finns också en besöksparkering.

ETT MODERNT KONTORS



Här får ni stora kontorsplan, med flexibla ytor som ger er möjlighet att skapa precis den mix av ytor ni behöver. Rumsindelad, landskap, mötesrum och tysta zoner. Hur ser ert perfekta kontor ut?

De stora fönstren ger en ljus arbetsmiljö. Balkongerna ut mot atrierna är uppskattade mötesplatser. Självklart ligger också allt som påverkar ljud och luft i framkant.

Modernt, effektivt och hållbart.

ALLA FÖRDELAR



TOTAL YTA PLAN 2-8



16 065

KVADRATMETER



PLAN 2: 2 335 KVM



PLAN 3: 2549 KVM



PLAN 4: 2774 KVM



PLAN 5: 2676 KVM



PLAN 6: 2 698 KVM



PLAN 7: 2670 KVM



PLAN 8: 1149 KVM

MILJÖ- OCH ENERGIARBETE

HÅLLBARHET

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 klimat-anpassat 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 Energilednings-systemet 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 ombyggnade ska byggnader försees 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 styrssystem** för smartare styrning och ökad information till hyresgästerna



OM FASTPARTNER

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.

ENKELT. ENGAGERAT. NÄRA.



FASTPARTNER I SIFFROR*

Fastigheternas marknadsvärde	34 143 MSEK
Hyresintäkter	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



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.