



Stockholm, Gärdet/Stockholms Hamnkvarter

# Tegeluddsvägen 78

Kontor

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Yta             | 537 kvm    |
| Arbetsplatser   | 20 - 35 st |
| Tillträdesdatum | Enl. ök.   |



# Lokal för kontor, showroom eller kreativ verksamhet med egen ingång!

Upptäck en flexibel och inbjudande lokal på en av Gärdets mest trivsamma adresser, med grönskande miljöer och stadens puls runt hörnet. Här sitter ni med Gärdesfältet som nära granne – perfekt för lunchpromenader, utegym och vardagsmotion. I området finns även ett brett utbud av populära restauranger, SATS och service som underlättar arbetsdagen. Bara några meter bort kan ni dessutom hyra fullt utrustade konferensytor på Tegeluddsvägen 100.

Lokalen erbjuder entré direkt från gatan men också möjlighet till tillträde både från fastighetens fram- och baksida, vilket ger ett smidigt flöde för både personal och besökare. Ytan har tidigare nyttjats som träningslokal men lämpar sig lika väl som kontor, studio, showroom eller annan verksamhet som vill etablera sig i ett lättillgängligt läge.

Det gröna torget precis utanför skapar en välkomnande och harmonisk atmosfär. Som hyresgäst i fastigheten får ni även tillgång till cykelförråd och garage – perfekt för hållbara och smidiga transporter i vardagen.

Välkommen på visning – vi berättar gärna mer om hur denna lokal kan bli er nästa arbetsplats!

- ✓ Egen entré
- ✓ Goda parkeringsmöjligheter
- ✓ Goda träningsmöjligheter

Uthyrare

**Maria Lundberg**

@ maria.lundberg@castellum.se

+468330866



## Fakta

Yta

537 kvm

Arbetsplatser

20 - 35 st

Lokaltyp

Kontor

Adress

Tegeluddsvägen 78

Stad och område

Stockholm, Gärdet/Stockholms Hamnkvarter

Fastighet

Stockholm Tegeludden 13

Tillträde

Enligt överenskommelse

Certifieringar

Total energianvändning (2025)

112 kWh/m<sup>2</sup>

Klimatpåverkan

4,13 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (platsbaserad)

Faciliteter i fastigheten

🚲 Cykelrum 🚗 Elbilsladdning

🍴 Restaurang 🏋️ Gym

Service i området

🚌 Buss 🅑 P Parkering 🚆 T-bana

**PLANLÖSNING:** Denna kontorslokal om ca 537 kvm erbjuder en generös och flexibel planlösning med stor fokus på rymd, ljus och anpassningsbarhet. Lokalen sträcker sig över en bred yta med en central kontorszon som enkelt kan disponeras som öppet landskap eller delas in i teamytor. De stora fönsterpartierna längs fasaden skapar ett behagligt ljusinsläpp och en trivsamt arbetsmiljö genom hela lokalen. I anslutning till arbetsytorna finns flera stödutrymmen strategiskt placerade: mötesrum, pentry, RWC och kapprum. Dessa funktioner ligger samlade längs lokalens övre sida, vilket ger ett naturligt flöde och frigör maximal yta för verksamhetens kärnaktiviteter. Lokalen erbjuder även teknik- och förrådsutrymmen som underlättar en effektiv arbetsvardag. Den öppna och logiska strukturen gör lokalen lätt att utforma efter olika arbetssätt – från aktivitetbaserade upplägg till mer traditionella kontorsmiljöer. Sammantaget en modern och funktionell arbetsplats med stor flexibilitet och goda utvecklingsmöjligheter.

**OMRÅDET:** Gärdet är ett av Stockholms mest attraktiva områden för företag som värdesätter närhet till både city och natur. Här kombineras ett lugnt och representativt läge med utmärkta kommunikationer och ett växande utbud av service. Området präglas av öppna grönområden, god tillgång till parkeringsmöjligheter och närhet till både tunnelbana och busslinjer. Samtidigt finns ett starkt kluster av etablerade aktörer inom media, kommunikation och offentlig sektor – vilket skapar goda förutsättningar för samverkan och nätverkande. Med sitt strategiska läge mellan city, Djurgården och Norra Djurgårdstaden erbjuder Gärdet en arbetsmiljö som kombinerar tillgänglighet, trygghet och hög kvalitet – perfekt för verksamheter med höga krav på både funktion och profil.

**KOMMUNIKATIONER:** Det är bara 10 minuters promenad till Tunnelbana Gärdet och bussar går utanför fastigheten. Med bil är det nära ut på E18 och E4/E20 via Norra länken. Garage och cykelrum finns också i fastigheten.

**PARKERING:** Det finns möjlighet att hyra parkeringsplatser i garage. Alternativt finns parkering i närliggande områden. Kontakta biträdande förvaltaren vid intresse.

**SERVICE:** Ett kontorsläge som gör arbetsdagen lite bättre – varje dag. I direkt närhet finns ett brett utbud av restauranger som passar både affärluncher och snabba pauser. Med SATS som granne har du tillgång till förstklassig träning precis intill kontoret – perfekt för att hålla energin uppe. Gärdet erbjuder en unik kombination av stadspuls och grönska. Här kan du ta en uppfriskande joggingrunda på lunchen, nyttja det populära utegymmet eller ta ett dopp i Kampementsbadet – bara 200 meter bort. Det här är en arbetsmiljö som främjar både produktivitet och välmående. Välkommen till en plats där företag trivs och medarbetare mår bra.

## Fråga oss!

Är du nyfiken på den här lokalen? Eller behöver du hjälp att hitta rätt lokal för din verksamhet? Oavsett om du vet exakt vad du söker eller om du behöver rådgivning, så finns vi här och hjälper till.

Vi ser fram emot att höra av dig.

Uthyrare

**Maria Lundberg**

@ maria.lundberg@castellum.se

+468330866



**FASTIGHETEN:** Fastigheten är strategiskt belägen med närhet till både city och natur, vilket gör den till ett perfekt val för företag som värdesätter tillgänglighet. Precis utanför entrén breder ett charmigt, grönskande torg ut sig – en naturlig mötesplats med gemensamma sittbänkar i soligt läge. Här kan du ta en kaffe i solen, hålla informella möten utomhus eller bara njuta av en stunds avkoppling mellan arbetsuppgifterna. Det här är mer än bara en kontorsadress – det är en plats där människor trivs, nätverk växer och idéer får utrymme att blomstra.

Uthyrare

**Maria Lundberg**

@ maria.lundberg@castellum.se

+468330866



## Fråga oss!

Är du nyfiken på den här lokalen? Eller behöver du hjälp att hitta rätt lokal för din verksamhet? Oavsett om du vet exakt vad du söker eller om du behöver rådgivning, så finns vi här och hjälper till.

Vi ser fram emot att höra av dig.





## Andra hyresgäster i fastigheten

Fortifikationsverket - Tegeludden 13 - Discovery Networks Sweden AB - Carl Zeiss AB - Evidensia Sverige AB - Tegeludden 13 - Alaska Film & TV AB - DMC Production AB - Foleyworks AB



En värld bortom det  
förväntade

# Vi skapar arbetsplatser att längta till

Castellum är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Vi skapar framtidens hållbara arbetsplatser och drivs av att erbjuda rum där både organisationer och människor mår bra och utvecklas. För när medarbetarna trivs, då blomstrar även verksamheten. Alla förtjänar en arbetsplats att längta till.



## Ett eget husteam ingår i hyran

Som hyresgäster hos oss får ni ett lokalt husteam som ser till att ni trivs och att allt fungerar som det ska. Vi hjälper till med allt från fastighetsskötsel och energioptimering till skyltning och parkering. Ingen fråga är för stor eller för liten. Och skulle era behov förändras brukar vi kunna erbjuda en lösning, vad det än gäller. Varmt välkommen till en värd bortom det förväntade.

## Vi är stora och flexibla

Tack vare vår storlek och flexibilitet kan vi nästan alltid hitta en lösning på era lokalbehov - oavsett om verksamheten växer, krymper, flyttar eller expanderar. Och vill ni bygga nytt eller bygga om, så löser vi även det. Det gör att våra hyresgäster oftast stannar länge hos oss.

## Vi är hållbara i alla led

Vi erbjuder energieffektiva fastigheter med en trygg och hälsosam arbetsmiljö. Alla våra ny- och ombyggnationer hållbarhetscertifieras. Gröna avtal är standard, och energianvändningen i våra fastigheter är 50 procent under branschsnittet. Vi satsar dessutom stort på laddplatser och solceller.

## Vi är lokala och nära

Vi har stort lokalt engagemang och egen personal på plats på alla våra orter. Det gör att vi kan erbjuda den där personliga kontakten och lokalkännedomen som vi vet är så viktig. Vi sköter om våra egna fastigheter, och ni får ett eget lokalt husteam som ser till att ni känner er som hemma.

## Vi kan arbetsplatser

Att skapa effektiva och flexibla arbetsplatser där våra hyresgäster trivs är det roligaste vi vet. Vi är experter på framtidens hållbara arbetsplatser och kan guida er genom varje steg i processen - från att förstå era unika behov och ta fram en arbetsplatsstrategi till att hitta och utforma er drömarbetsplats.



TEGELUDDSVÄGEN 78

PLAN 2  
KV. TEGELUDDEN 13  
STOCKHOLM

Lokalarea ca 537 m<sup>2</sup> (SS 21054:2009)

TOTALT ANTAL ARBETSPLATSER 24 ST  
Öppet landskap: 24 st

Antal arbetsplatser kan ökas eller minskas enligt önskemål. I detta exempel 22,4 m<sup>2</sup>/person.

|                |      |            |      |
|----------------|------|------------|------|
| Samtal 2 pers: | 2 st | RWC/Dusch: | 1 st |
| Samtal 4 pers: | 1 st | WC:        | 2 st |
| Möte 6 pers:   | 1 st | Släd:      | 1 st |
| Möte 16 pers:  | 1 st | Kop/print: | 1 st |
| Fokus 1 pers:  | 3 st | Förråd:    | 1 st |

- Korridor, ca 40 m<sup>2</sup>
  - Öppet landskap, ca 95 m<sup>2</sup>
  - Fokus, ca 22 m<sup>2</sup>
  - Lounge/reception, ca 129 m<sup>2</sup>
  - Samtal-/mötesrum, ca 71 m<sup>2</sup>
  - Pentry/paus, ca 129 m<sup>2</sup>
  - RWC, WC, släd, kapprum, ca 27 m<sup>2</sup>
  - Förråd, kop/print, ca 31 m<sup>2</sup>
- Huvudentré  
Entré  
Utrymning
- 140 cm  
80  
40

