



Borås, Knalleland

Lundbygatan 1

Kontor

Yta	3 575 kvm
Arbetsplatser	50 - 180 st
Tillträdesdatum	2026-12-01
Våningsplan	5



Flexibel kontorslokal med egen terrass i hjärtat av Knalleland

Nu finns möjligheten att etablera er verksamhet i en centralt belägen kontorslokal i populära Knalleland, nära till all service som köpcentrumet erbjuder även närhet till Borås City med ytterligare utbud.

- ✓ Egen takterrass
- ✓ Knalleland
- ✓ Stora öppna ytor

Lokalen sträcker sig över tre våningsplan (plan 3–5) och binds samman av en intertrappa som skapar ett naturligt flöde mellan ytorna. Gott om ljusinsläpp, utmärkt för både kreativa och traditionella arbetsmiljöer. Idealiskt för företag som vill kombinera arbetsplats med visningsyta eller produktion.

Våningsplanen går att hyra var för sig, varje plan är ca 1100-1300 kvm.

En extra bonus är den egna takterrassen, som ger möjlighet till både avkoppling och representativa möten i en inspirerande miljö. Skapa de bästa förutsättningarna för ditt företag, medarbetarna och kunderna.

Detta är en lokal som erbjuder både funktion och karaktär – perfekt för företag som vill ta nästa steg. Var med och utforma planlösningen efter era behov. I samband med lokalanpassning eller ombyggnad är vår ambition att använda återbrukat material så långt det är möjligt och vi prioriterar hållbarhet för minsta möjliga miljöpåverkan. Genom att välja klimatsmarta lösningar kan vi tillsammans göra en stor skillnad.

Välkommen att kontakta oss för mer info och visning!

PLANLÖSNING: Generösa och öppna kontorslandskap med möjlighet till showroom och studios. Personalutrymmen och egen takterrass.

OMRÅDET: Knalleland ligger i ett handelsområde endast 1 km från Borås centrum som håller på att utvecklas till en blandstad. Här finner du både handel, restauranger och bra övrig service. Arenastaden ligger även den här.

Uthyrare

Erik Williamson

@ erik.williamson@castellum.se

+4633447484



Fakta

Yta	Arbetsplatser
3 575 kvm	50 - 180 st
Lokaltyp	Våningsplan
Kontor	5

Adress

Lundbygatan 1

Stad och område

Borås, Knalleland

Fastighet

Borås Spindeln 12

Tillträde

2026-12-01

Total energianvändning (2025)

92 kWh/m²

Klimatpåverkan

0,16 kg CO₂e/m² (platsbaserad)

Faciliteter i fastigheten

P Parkering  Terrass  Skyttläge
 Restaurang  Gym

Service i området

 Buss **P** Parkering  Restaurang
 Café  Shopping  Gym

KOMMUNIKATIONER: Goda kommunikationer med buss och enkelt att ta sig hit med bil.

PARKERING: Gott om parkering i anslutning till fastigheten.

SERVICE: All tänkbar service i form av t ex butiker, restauranger, caféer.

FASTIGHETEN: En kontors-och handelsfastighet.

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

Erik Williamson

@ erik.williamson@castellum.se

+4633447484





Andra hyresgäster i fastigheten

Nelly NLY AB - Clas Ohlson AB - Fitness 24Seven AB - Nilson Group AB - ZC Trading AB - Espresso House Sweden Aktiebolag - Nestor 2 - Knallens Pizzeria 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

Som ett av Sveriges mest hållbara fastighetsbolag ser vi till att alla våra ny- och ombyggnationer hållbarhetscertifieras. Vi erbjuder energieffektiva fastigheter med en trygg och hälsosam arbetsmiljö. 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.



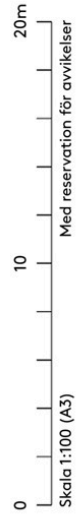


CASTELLUM

Adress: XX
Fastighetsbeteckning: Spindeln 12
Plan: 5
Yta: 1174 kvm
Lokaltyp: Kontor



- Kontorsyta
- Möte/konferens/Samtal
- Kök/Pentry
- Allmänna utrymmen
- Förråd/Teknik
- WC/RWC/Städ/Dusch





CASTELLUM

Adress: XX
Fastighetsbeteckning: Spindeln 12
Plan: 4
Yta: 1085 kvm
Lokaltyp: Kontor



- Kontorsyta
- Möte/konferens/Samtal
- Kök/Pentry
- Allmänna utrymmen
- Förråd/Teknik
- WC/RWC/Städ/Dusch

0 10 20m
Skala 1:100 (A3)
Med reservation för avvikelser



CASTELLUM

Adress: XX
Fastighetsbeteckning: Spindeln 12
Plan: 3
Yta: 1305 kvm
Lokaltyp: Kontor

- Kontorsyta
- Möte/konferens/samtal
- Kök/Pentry
- Allmänna utrymmen
- Förråd/Teknik
- WC/RWC/Städ/Dusch

