

# LAHAUGMOEN

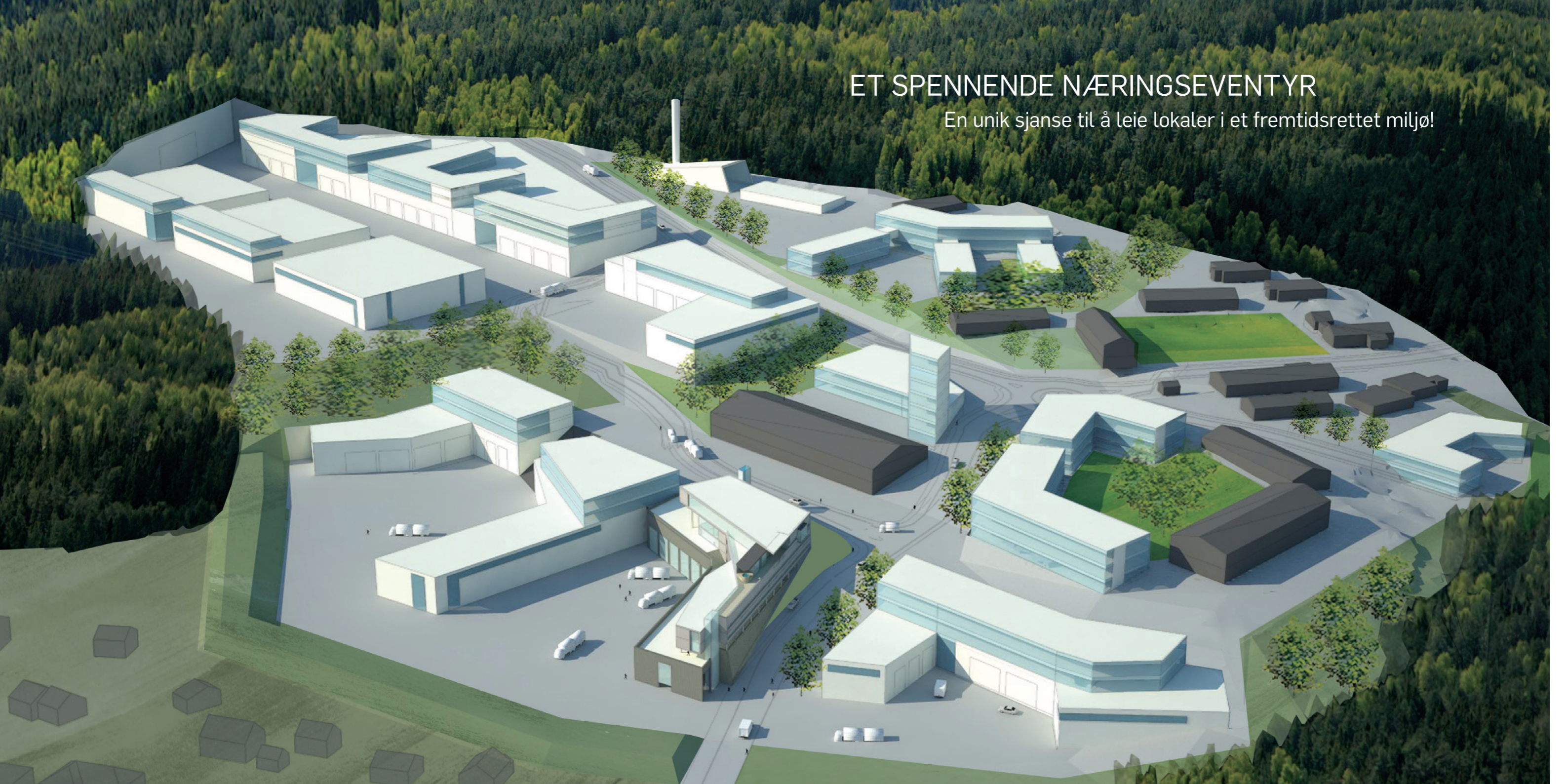
FREMTIDENS NÆRINGS-PARK

[www.lahaugmoen.no](http://www.lahaugmoen.no)

**Lahaugmoen**   
næringspark • miljø gir muligheter

# ET SPENNENDE NÆRINGSEVENTYR

En unik sjanse til å leie lokaler i et fremtidsrettet miljø!





- AVSTANDER**
- **Oslo sentrum** 23 km / 15 min.
  - **Lillestrøm sentrum** 8 km / 10 min.
  - **Oslo Lufthavn** 33 km / 20 min.
  - **Avkjørsel E6 v/Hvam** 3 km / 5 min.

## Fakta om Lahaugmoen næringspark

**HVA**  
Lahaugmoen næringspark har et areal på 288 mål eiendom. Bygningsmassen består foreløpig av ca 30 000 m<sup>2</sup>, hvor enkelte av de eldre byggene vil bli fjernet til fordel for nybygg.

Det er reguleringsplan for utvikling av området, og Skedsmo kommune tillater en utvikling av hele 139 000 m<sup>2</sup> bygg.

Lahaugmoen er opprinnelig en 300 år gammel militærleir, og deler av området er vernet. Eiendommen får ny infrastruktur med asfalterte veier og parkeringsplasser. Store, grønne lunger står til disposisjon for leietakere, gjester og folk i nærmiljøet.

**HVOR**  
Lahaugmoen ligger i Skedsmo kommune, rett ved E6 og Rv 4, nord for Oslo. Næringsparken har en strategisk beliggenhet i forhold til Lillestrøm, Oslo og Oslo Lufthavn, og kort vei til vei, bane og fly.

Atkomst til næringsparken er fra riksvei 22 mellom Hvam og Gjelleråsen. Eiendommen grenser mot marka og bolig- og landbruksområder, og ligger høyt og fritt i en nordvendt skråning. Synsrand fra Skedsmokorset til Lørenskog.

**EIERSKAP**  
Lahaugmoen AS skal utvikle eiendommen sammen med hovedaksjonæren Anthon B Nilsen Eiendom AS, som også har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold.



## Fra militærleir ...

Med sin beliggenhet inntil den gamle Oldtidsveien og Gamle Trondhjemsvei fikk Lahaug gård allerede på 1700-tallet militær betydning. Den siste av sju varder langs Oldtidsveien lå her, og på en steinblokk ved veien er følgende tekst hogget inn: "Her stanset bønder og soldater Karl XII under hans marsj gjennom Skedsmo i 1716."

Gjennom tusen år har mennesker gått Oldtidsveien til og fra områdene ved Oslofjorden. I bakkene opp fra Lahaugmoen finner vi flere overgrodde skanser, som er forsvarsverk fra kriger på 1700-tallet. Under hele Den Store Nordiske Krig (1700-1721) var de bemannet.

Soldatene i det Skedsmoiske Dragonkompani av 1757 hørte hjemme på Lahaugmoen. De brukte Oldtidsveien inn til Christiania, og mot slutten av 1700-tallet hadde de fast tilhold på Lahaugmoen gård. I 1791-1837 var Lahaugmoen standkvarter for Dragonkompaniet, og senere ble leiren brukt som underoffiserskole.

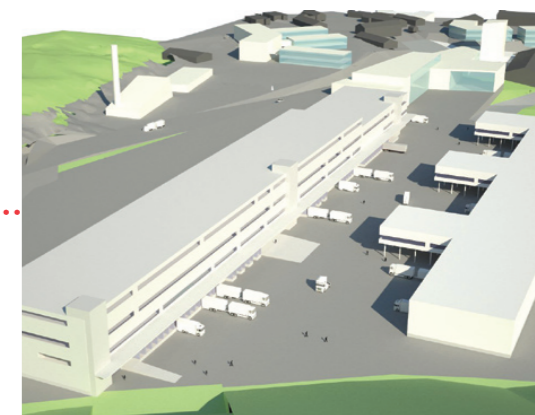
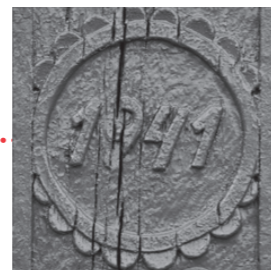
Under andre verdenskrig var tyskerne stasjonert her, og når krigen sluttet var det 3000 tyske soldater i leiren. Lahaugmoen falt uten kamp. Fra 1946 til 2005 har Lahaugmoen vært hovedkvarter for Sanitetsinspektøren og Sanitetsregimentet, og så Utdannings- og kompetansesenter for Hærens Sanitet.

## ... til næringseventyr

En nesten 300 års militær historie ble avsluttet da splittflagget ble firt for aller siste gang og leiren formelt overlevert til de nye eierne ved en enkel og verdig markering 19. juni 2005. Nå er det majoritetseier Anthon B Nilsen Eiendom AS som skal forvalte arven på Lahaugmoen.

Fra å være en av landets eldste militærleire vil Lahaugmoen nå bli et næringseventyr med fokus på miljø. I første omgang skal inntil 139 000 m<sup>2</sup> bygningsmasse utvikles til å bli en moderne, attraktiv næringspark.

Innen 2015 skal Lahaugmoen være ledende på miljø og bruke miljøvennlige løsninger for utbygging, energitilførsel, forbruk, avfallshåndtering og tilpassing til terreng. Dette vil bli et attraktivt sted å leie lokaler, med høy kvalitet på hele området.



## Miljø gir muligheter

I vårt arbeid med å utvikle Lahaugmoen Næringspark til Norges beste næringspark med fokus på miljø skal følgende legges til grunn for våre valg:

### ENERGI

Vi vil redusere energibruk i bygningene ved å prioritere tiltak som gir størst besparelse i forhold til investeringer. Hvert prosjekt starter med gjennomføring av et energiregnskap og ENØK-analyse. Et eget biobrenselanlegg for næringsparken er planlagt ferdig i 2011.

Ved utforming og plassering av bygninger vil vi vurdere fasader og vindusflater i forhold til sol og vind for å skape en riktig isolert bygningskropp. Vi vil bruke varme-gjenvinnere av beste kvalitet, og utforme ventilasjonsanlegg slik at vifteeffekten blir minimal.

Vi vil begrense internbelastning på bygningene for å redusere kjølebehov. Alle elektriske anlegg skal, sammen med ventilasjon, kjøling og varme, styres over SD-anlegget, som vi prosjekterer for optimal styring av byggets tekniske installasjoner. For eksisterende bygg gjennomfører vi ENØK-analyse og tiltak som følge av denne.

### MILJØ/DESIGN

Vi gjennomfører en behovsanalyse før vi sammen med leietaker finner det ønskede nivået for bygningsmessige løsninger. En vurdering av bygningsprodukters miljøegenskaper og bruk av lavemitterende materialer er en selvfølge.

Vi vet at et trivelig, behagelig arbeidsmiljø gir høyere produktivitet hos de ansatte. Derfor er vi opptatt av et godt inneklima. Det innebærer blant annet riktig lys, riktig temperatur, ingen trekk, ingen ubehagelig lukt, og ingen bruk av helse- og miljøskadelige stoffer.

### HELHETLIG MILJØPROFIL

Vi er opptatt av å by våre leietakere på en helhetsopplevelse der trivsel, organisering og funksjonalitet er viktig. For å få til en riktig universell utforming som gjelder alle brukere gjennomfører vi en analyse i starten av det enkelte prosjekt. Vi tar material- og fargevalg som tar hensyn til miljøet, og legger opp til minst mulig vedlikeholds-krevende utearealer.

Vi vil minimere avfallsproduksjonen under bygging og avfallshåndteringen fra de ferdige byggene. Vi vil etablere miljøstasjoner for mottak av problemavfall og egne søppelkasser for avfallssortering. Vi arbeider med å få bussrute via Lahaugmoen næringspark. Andre aktuelle tiltak er utlån av el-biler og sykler, motorvarmere til parkeringsplasser og pålegg med tanke på ulike miljøtiltak.

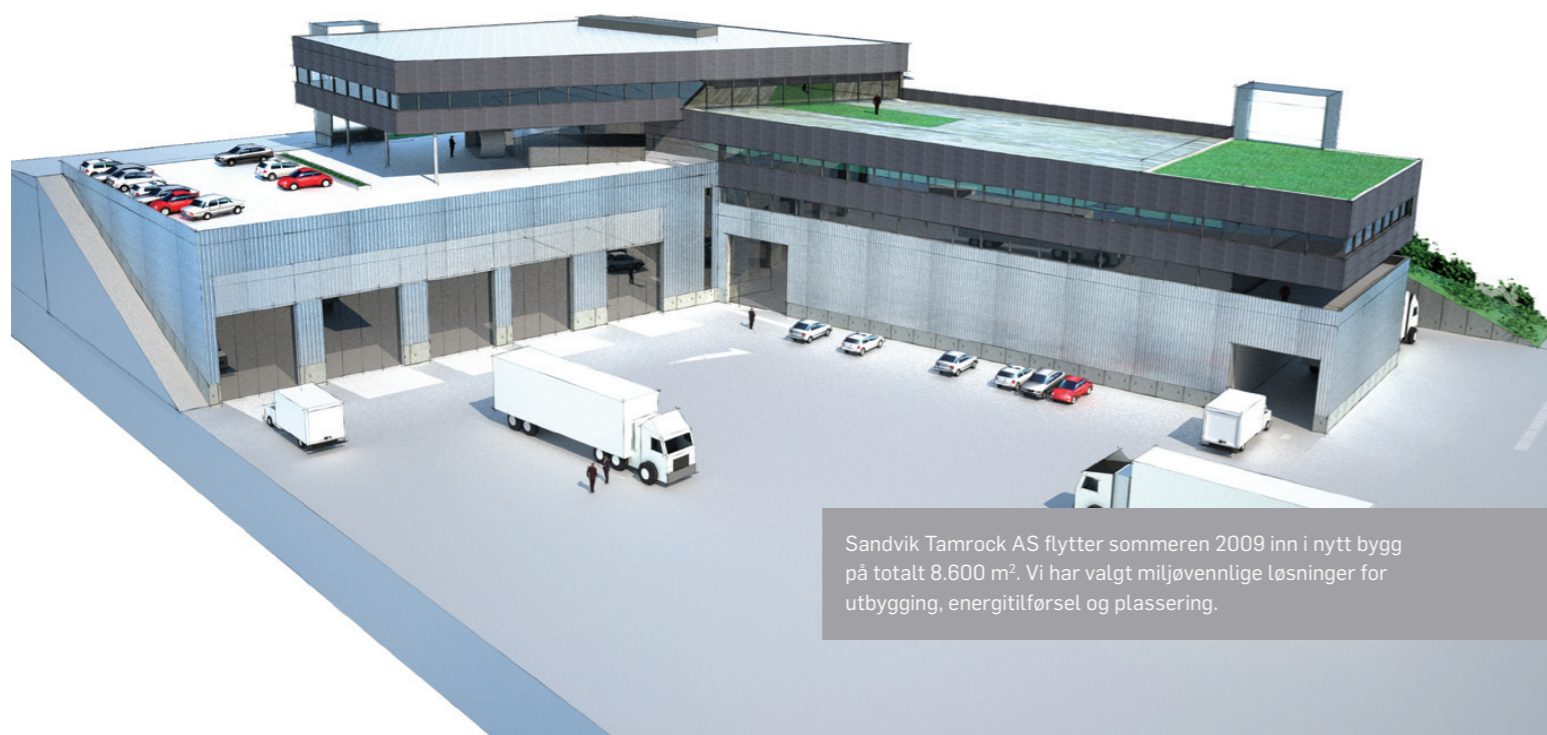


## Ledige lokaler for lettindustri/lager og/eller kombinasjonsbygg

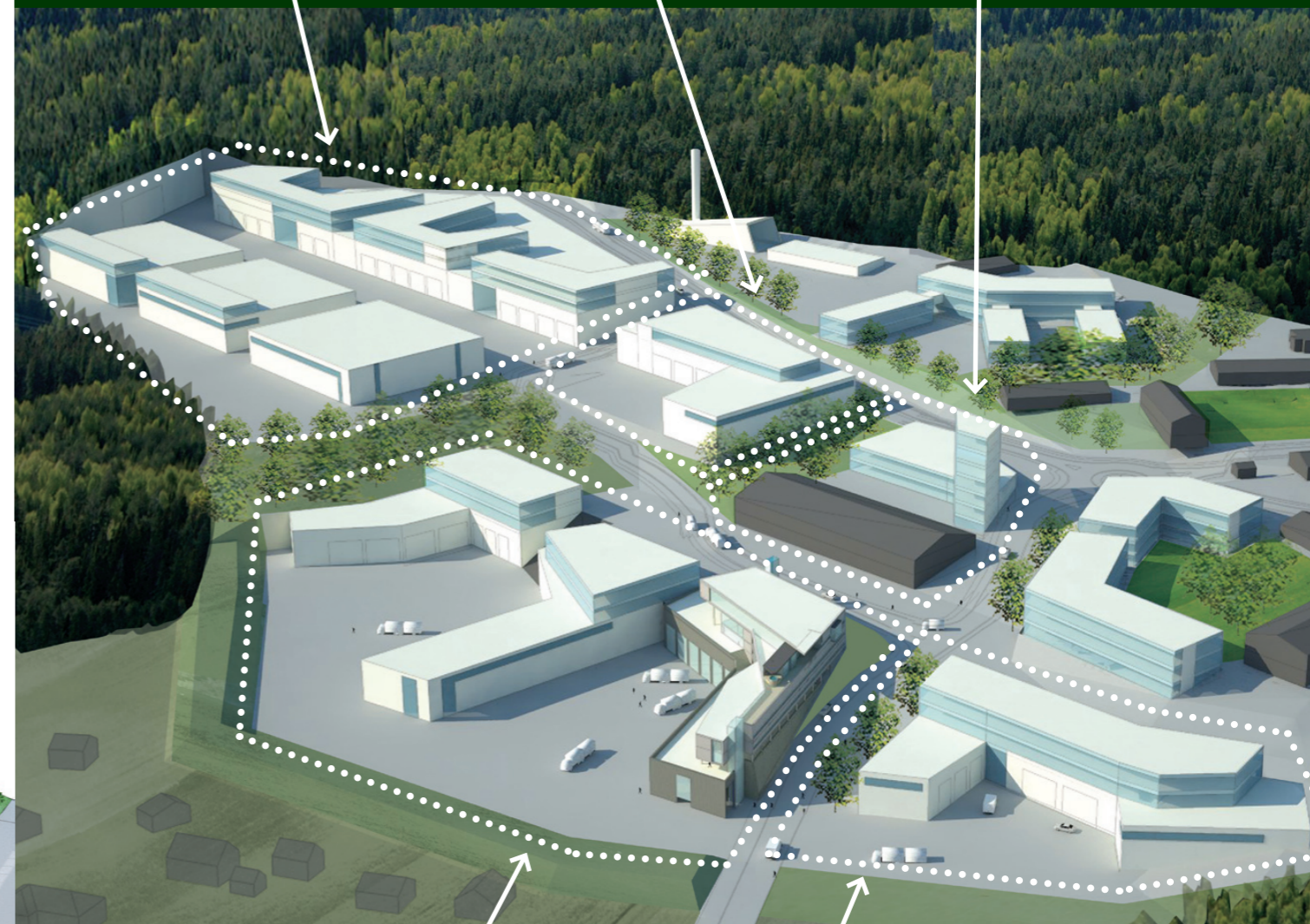
Skreddersydde løsninger og fantastisk beliggenhet gjør Lahaugmoen næringspark til et unikt alternativ for lettindustri/lager og/eller kombinasjonsbygg. Innen dette segmentet har vi et bruksareal på hele 112.000 m<sup>2</sup>!

Vi har muligheter for nybygg opp til 50.000 m<sup>2</sup>. På grunn av det store utleieareal har du meget store ekspansjonsmuligheter når det skulle bli aktuelt!

Vi skreddersyr selvsagt løsninger for firmaer med behov for kombinasjonslokaler og/eller arealkrevende virksomhet innen denne bransjen. Leier du på Lahaugmoen, er du sikret en svært effektiv bruk av lokalene dine. Med godkjent gesimshøyde opp til 21 meter er mulighetene for høylager også ekstremt gode.



Sandvik Tamrock AS flytter sommeren 2009 inn i nytt bygg på totalt 8.600 m<sup>2</sup>. Vi har valgt miljøvennlige løsninger for utbygging, energitilførsel og plassering.



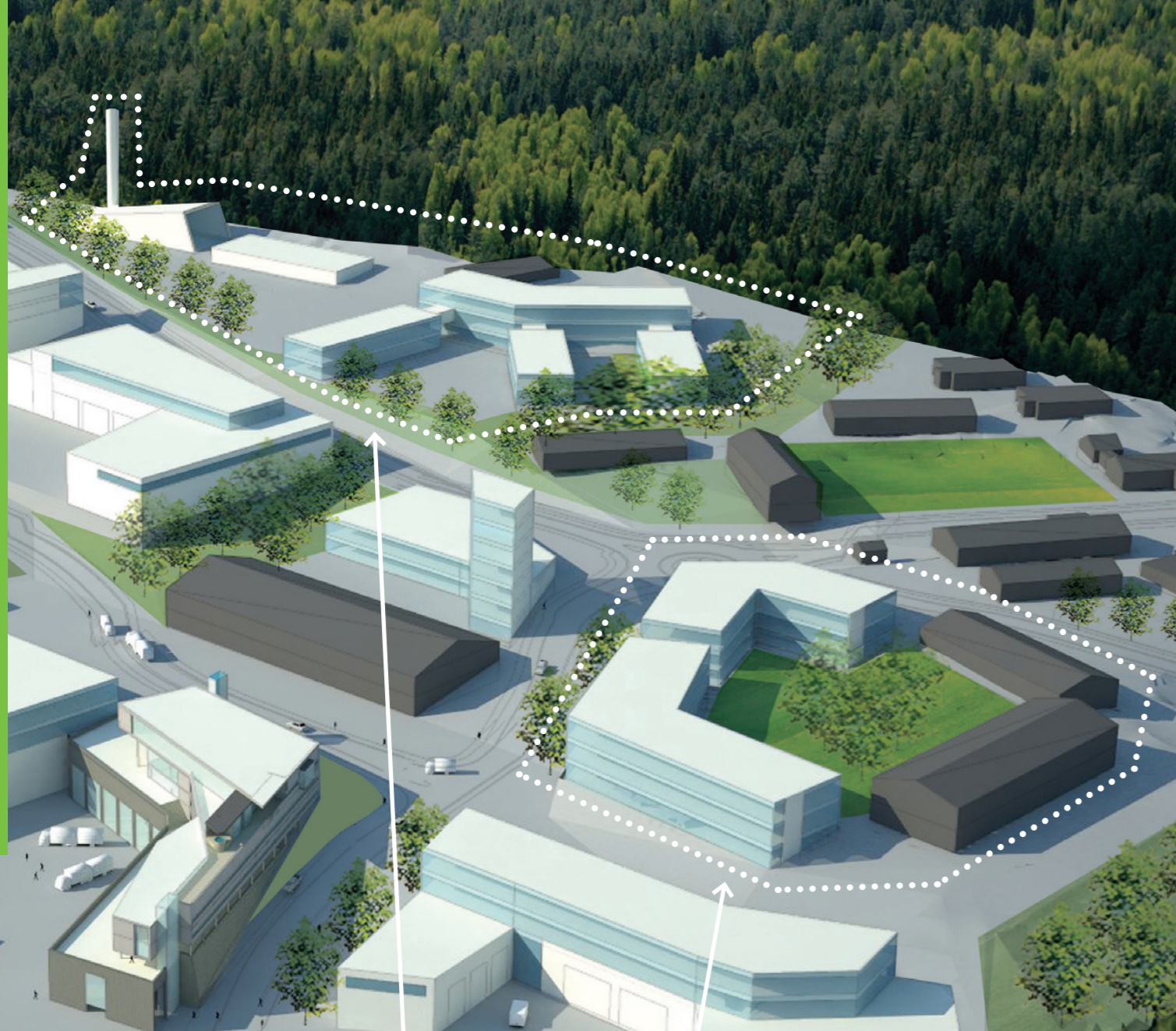
Dette feltet (cirka 67 mål) har gesimshøyde på opp til 21 meter og er svært godt egnet for arealkrevende virksomheter. Her har du muligheter for leie i nybygg fra 4.000 til 50.000 m<sup>2</sup>.

Dette feltet (cirka 10 mål) er godt egnet for lettindustri, kombinasjonsbedrifter og forretninger. Her har du muligheter for leie i nybygg opp til 8.000 m<sup>2</sup>.

Dette feltet (cirka 10 mål) er godt egnet for forretning, dagligvare og service-tilbud. Her har du muligheter for leie i nybygg opp til 5.300 m<sup>2</sup>.

Dette feltet (cirka 30 mål) er egnet for kombinasjonen lager/produksjon/lettindustri/kontor. Her har du muligheter for leie i nybygg fra 4.000 til 12.000 m<sup>2</sup>.

Dette feltet (cirka 11 mål) er egnet for kombinasjonen lager/produksjon/lettindustri/kontor. Her har du muligheter for leie i nybygg fra 4.000 til 10.000 m<sup>2</sup>.



Dette feltet er velegnet for innkvartering i tillegg til offentlig/allmennyttige formål og kontor.

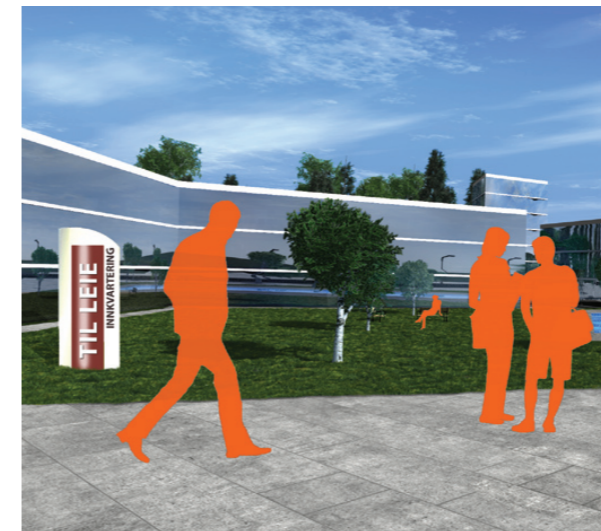
Dette feltet (cirka 15 mål) er velegnet for kurs/konferanse/innkvartering. Her har du muligheter for leie i nybygg opp til 5.000 m<sup>2</sup>.

## Ledige lokaler for kurs/konferanse/innkvartering

Den fantastiske beliggenheten gjør Lahaugmoen næringspark til et unikt alternativ for kurs, konferanser og innkvartering. Her har vi et utleieareal for reguleringsområdet på cirka 15.000 m<sup>2</sup>.

Midt i et område med sterk vekst er Lahaugmoen et opplagt valg for arrangører av kurs og konferanser. Her får kursdeltakere en totalopplevelse og et levende miljø de sjelden ser maken til. Store, grønne lunger og verneverdige bygninger på et område omkranset av skog og landbruk gjør kursopplevelsen til noe helt annet enn på et "standard" hotell.

Kan du tenke deg å våkne til fuglekvitter og se ut på en grønn, frodig natur? For de som tenker å leie arealer for innkvartering, vil Lahaugmoen bli å regne som en liten landsby med alle de servicetjenester de har behov for. Svært kort avstand fra Oslo og Lillestrøm og lett atkomst gjør Lahaugmoen til et perfekt sted å leie lokaler for enkel innkvartering.



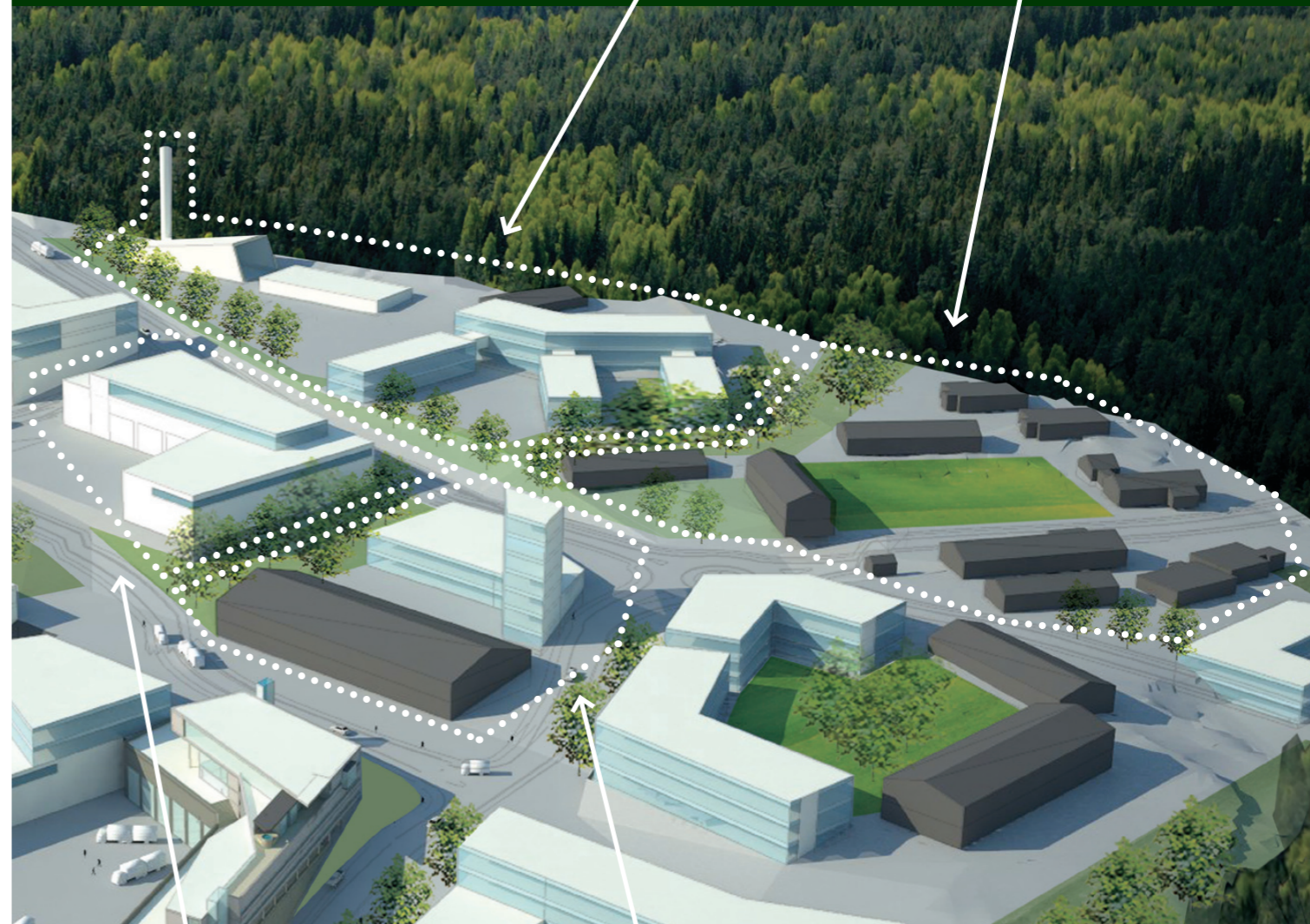
## Ledige lokaler for forretninger og offentlige/allmennyttige formål



Fantastisk beliggenhet og et stipulert antall på 3.000 ansatte inne i næringsparken gjør Lahaugmoen næringspark til et unikt alternativ innen segmentet forretninger og offentlige/allmennyttige formål. Vi har et utleieareal for reguleringsområdet på cirka 10.000 m<sup>2</sup>.

Lahaugmoen næringspark er regulert til blandet formål. Vi ser for oss et mangfold av tjenester innen helse (bedriftslege, tannlege, fysioterapeut, frisør, etc.) og butikk (dagligvare, megastore, stor-kiosk, etc) i tillegg til kafé og treningssenter.

Vi ønsker å tilrettelegge for kulturaktiviteter (gallerier, husflids-aktiviteter, etc). Det er også planlagt barnehage til disposisjon for ansatte på Lahaugmoen.



Dette feltet er velegnet for innkvartering i tillegg til offentlig/allmennyttige formål og kontor.

Dette feltet (cirka 15 mål) er velegnet for barnehage, forretninger og offentlige/allmennyttige formål. Bygningenes eksterior er vernet. Byggeperiode 1940-45.

Dette feltet (cirka 10 mål) godt egnet for lettindustri, kombinasjonsbedrifter og forretninger. Her har du muligheter for leie i nybygg opp til 8.000 m<sup>2</sup>.

Dette feltet (cirka 10 mål) er godt egnet for forretning, dagligvare og service-tilbud. Her har du muligheter for leie i nybygg opp til 5.300 m<sup>2</sup>.

## Konsepttilpasset drift

Lahaugmoen næringspark har avtale med Anthon B Nilsen Eiendom AS vedrørende FDV (forvaltning, drift, vedlikehold). Anthon B Nilsen Eiendom AS har ulike nivåer for drift og forvaltning av eiendommene sine. Konseptnivåene blir bestemt utifra økonomi og mål. En eiendom kan utvikle seg fra Basic til Basic+ som et ledd i eiendommens positive utvikling og økonomiske stilling.

Lahaugmoen næringspark driftes etter konsept Basic. Alle våre leietakere har dessuten mulighet til å benytte seg av tilleggstjenester fra våre Husverter. Det gjøres ved å tegne en avtale om faste tilleggstjenester eller ved å ta kontakt med Husverten ved spesielle behov.

Uavhengig av konsept skal alle bygg ha spesielle kvaliteter så fort som mulig etter at overtakelse er gjort. Det innebærer at fellesarealer/rom ryddes, tekniske arealer males og vedlikeholdes, og at det utarbeides en vurdering av branntekniske forhold, tekniske installasjoner og bygningsmessige forhold generelt.

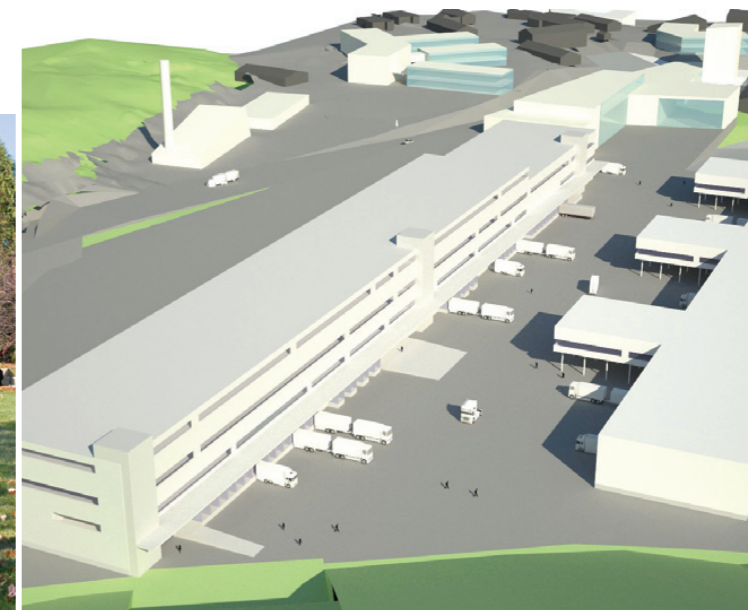
### AKTUELT KONSEPTNIVÅ:

Basic opprettholder eller etablerer en minimum standard på bygningsmasse, installasjoner og tjenester i våre bygg og eiendommer.

Løpende vedlikehold sørger for at kvaliteter på eiendommen og dens installasjoner ikke forringes, men formålet er heller ikke å bringe dem opp på et høyere nivå.

Løpende drift sørger for et minimum av ettersyn i forhold til offentlige krav og påser at servicetjenester ivaretar våre basic-forpliktelser overfor leietakerne.

Alternativet Basic + opprettholder eller etablerer en gjennomsnittlig god standard på bygningsmasse, installasjoner og tjenester i bygg og eiendommer.



## Behov for arealer fra 500 til 50.000 m<sup>2</sup>?

Lahaugmoen næringspark er regulert til blandet formål, der kombinasjons- og lagerbygg utgjør det største utbyggingspotensialet. Her vil det være muligheter for nybygg opp til 50.000 m<sup>2</sup>!

Eiendommen blir oppgradert med ny infrastruktur, og funksjonelle utearealer er nå under planlegging. Det er gode parkeringsmuligheter på området.

Leietakere ved Lahaugmoen næringspark har store ekspansjonsmuligheter og svært gode muligheter til å være med å utforme sine egne løsninger innen næringsparkens rammer!

Aktuelle bransjer:

- verksted
- forretning
- lettindustri
- kontorarealer
- innkvartering
- garasjeanlegg
- lagervirksomhet
- kurs- og konferansevirksomhet
- offentlig/allmennyttige formål

Ta kontakt for ytterligere informasjon!



E6

15 min

10 min

LILLESTRØM

E6

20 min

E6

### KONTAKTINFORMASJON

Trond Vodahl  
Administrerende direktør, Lahaugmoen AS  
tv@lahaugmoen.no  
Tlf 24 14 54 90  
Mob 99 20 65 11

Camilla Haugerudbråten  
Markedssjef, Lahaugmoen AS  
ch@lahaugmoen.no  
Tlf 24 14 54 90  
Mob 93 02 28 75

Henning Sørli  
Markedsdirektør, Anthon B Nilsen Eiendom AS  
hs@abne.no  
Tlf 24 14 54 90  
Mob 91 37 26 02



## Lahaugmoen 2015

Lahaugmoen næringspark er nå blitt landets beste næringspark med fokus på miljø og er et godt sted å jobbe. En moderne næringspark der gammelt og nytt går hånd i hånd. Når vi rusler rundt på eiendommen, ser vi moderne bygninger, innovative løsninger som tar hensyn til miljø og ikke minst en infrastruktur som tilhører fremtiden. Alle muligheter er ivarettatt på best mulig måte.

Miljømålene er nådd, og den helhetlige miljøprofilen gir et lyst, hyggelig inntrykk. Et eget biobrenselanlegg for næringsparken sørger for nullutslipp av klimagasser, og bruken av miljøvennlige materialer kombinert med store, grønne lunger gjør at de som jobber her har det bra på jobben.

På det det vernede området hersker god, gammeldags stemning. Et museum tar seg av Lahaugmoens historie,

og gallerier og flere boder med husflidsprodukter holder åpent. Barnehagen for barn til ansatte på Lahaugmoen skaper også liv og røre.

På servicetorget er stemningen mer pulserende og moderne. Her har ansatte tilgang til ulike sevicetilbud. Vi finner et torg med kafé, ulike helsetilbud, treningssenter, minibank, megastore, dagligvare, storkiosk og andre relevante tilbud.

Overalt er det rent og ryddig. Fargevalgene er behagelige, skiltingen enhetlig og lett å forstå, og vegetasjonen er med på å gi næringsparken et hyggelig og innbydende preg. Folk sitter ute og spiser matpakken sin med fuglesang i bakgrunnen og virker fornøyd med å tilhøre miljøet på Lahaugmoen næringspark...



Lahaugmoen AS  
[www.lahaugmoen.no](http://www.lahaugmoen.no)

Besøksadresse:  
Lahaugmoenveien 30, 2013 Skjetten  
Postadresse:  
Postboks 74, Sentrum, 0101 Oslo

[post@lahaugmoen.no](mailto:post@lahaugmoen.no)  
Tlf 24 14 54 90  
Fax 24 14 54 91