

Anders Vannebo

Utvikling av kontolokale

Hvordan kan en eiendomsutvikler legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler som møter leietagernes endringer i bruksmønstre?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Reidar Gjersvik

Juli 2023

Anders Vannebo

Utvikling av kontolokale

Hvordan kan en eiendomsutvikler legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler som møter leietagernes endringer i bruksmønstre?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Reidar Gjersvik
Juli 2023

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging



Kunnskap for en bedre verden

Forord

Denne oppgaven er avslutningen på min studietid ved masterprogrammet Eiendomsutvikling og forvaltning ved Fakultet for arkitektur og design, ved Norsk teknisk og naturvitenskapelige universitet (NTNU).

Tema for oppgaven er utviklingen av kontorlokaler, med problemstilling: «Hvordan kan en eiendomsutvikler legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler som møter leietagernes endringer i bruksmønstre?». Bakgrunnen for oppgaven er at arbeidsvanene til arbeidere stadig endrer seg.

Gjennom en kombinasjon av forskningsmetoder og verdifulle bidrag fra informanter fra eiendomsbransjen, har denne oppgaven som mål å øke forståelsen for kompleksiteten i utviklingen av kontorlokaler og gi retningslinjer for eiendomsutviklere.

Jeg ønsker å takke min veileder Reidar Gjersvik for god veiledning gjennom arbeidet. Jeg har også lyst til å takke mine informanter for deres verdifulle innsikt og bidrag, som har vært avgjørende for resultatene av denne oppgaven. Til slutt vil jeg takke min kjære samboer, min gode familie og venner som har støttet meg og heiet på meg gjennom skolegangen.

Anders Vannebo

Trondheim, 13.07.2023

Sammendrag

I dagens samfunn ser vi mange trender som påvirker hvordan vi mennesker liker å arbeide. Økende trender som digitalisering, økt hjemmekontor, miljø og bærekraft og teknologisk utvikling gjør at leietakeres bruksmønster endrer seg raskt.

Denne oppgaven tar for seg tema utvikling av kontorlokaler, og tar utgangspunkt i en problemstilling som undersøker «hvordan eiendomsutviklere kan legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler som møter leietagernes endringer i bruksmønstre?».

For å utforske temaet og besvare problemstillingen er forskningen gjennomført med en kombinasjon av flere kvalitative forskningsmetoder, inkludert litteraturstudie, dybdeintervjuer, gåtur og en sorteringsøvelse. Utvalget av informanter har bestått av fagpersoner som jobber tett med temaet, blant annet eiendomsforvaltere, tekniske forvaltere og eiendomssjefer i som jobber i Eiendomsselskaper som driver utleie av næringslokaler i Oslo og omegn. Informantene har bidratt med verdifull innsikt og perspektiver til tema for oppgaven som har gitt grunnlaget for funnene og diskusjonen i oppgaven.

Gjennom analyse av funnene er det samlet inn kriterier og egenskaper ved kontorlokaler som leietagere verdsetter. Videre presenteres det en modell som gir et helhetlig rammeverk for å forstå kompleksiteten i utviklingen av kontorlokaler. Modellen består av fire perspektiver: det funksjonelle, det tekniske, det bærekraftige og det relasjonelle perspektivet. Disse perspektivene belyser ulike aspekter av kontorlokaler og deres betydning for leietakerne.

Funnene viser at endringer i arbeidsmiljøet og arbeidsvanene til leietakerne påvirker behovene for kontorlokaler, og kan deles inn i fire temaer. Miljø og bærekraft, utforming og inn klima, tilpasningsdyktighet og teknologisk utvikling, og relasjonen mellom utleier og leietager.

Opgaven bidrar til å utvide kunnskapen av kompleksiteten i utviklingen av kontorlokaler og gir gode retningslinjer og anbefalinger til hva eiendomsutviklere kan fokusere på. Ved å vurdere denne innsikten kan utviklere skape kontorlokaler som effektivt møter de skiftende behovene og preferansene til leietakere.

Abstract

In today's society, we see many trends that affect how we people like to work. Increasing trends such as digitalization, increased home offices, environmental sustainability and technological development are rapidly changing the usage patterns of tenants.

This thesis deals with the topic of development of office premises and addresses the research question, "How can property developers facilitate good and flexible office spaces that meet the changing usage patterns of tenants?"

To explore the topic and answer the research question, the research was carried out with a combination of several qualitative research methods, including literature review, in-depth interviews, site visits, and a sorting exercise. The selection of informants has consisted of professionals who work closely with the topic, including property managers, technical managers and property executives from real estate companies involved in commercial leasing in Oslo and the surrounding areas. These participants have contributed valuable insight and perspectives on the subject, which have provided a basis for findings and discussion in the thesis.

Through the analysis of the findings, criteria and features valued by tenants in office spaces were identified. Additionally, a model is presented that provides an overall framework for understanding the complexity of the development of office premises. The model consists of four perspectives: the functional, the technical, the sustainable and the relational perspective. These perspectives shed light on various aspects of office premises and their importance for tenants.

The findings show that changes in the working environment and the working habits of the tenants affect the needs for office space and can be divided into four themes. Environment and sustainability, design and indoor climate, adaptability and technological development, and the relationship between the property manager and tenant.

This thesis contributes to expanding the knowledge of the complexity involved in office space development and provides valuable guidelines and recommendations for property developers to focus on. By considering these insights, developers can create office spaces that effectively meet the evolving needs and preferences of tenants.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	ii
Sammendrag	iii
Abstract	iv
Innholdsfortegnelse	v
Figurliste.....	vii
1 Innledning og problemstilling	1
1.1 Bakgrunn.....	1
1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål	1
1.3 Formål	2
1.4 Avgrensning	2
1.5 Oppgavens oppbygning	3
2 Teoretiske rammeverk.....	4
2.1 Facility management	4
2.1.1 Workspace management og arealeffektivitet	5
2.1.2 Workspace productivity og inneklima	6
2.1.3 Adaptability	8
2.2 Life Cycle Cost (LCC).....	11
2.3 Miljø og bærekraft	12
2.4.1 Bærekraftig bebyggelse	13
2.6 Forskjellige kontorløsninger i dag	16
3 Metode	19
3.1 Valg av metode.....	19
3.3 Forskningsdesign og strategi	20
3.6 Undersøkelsens kvalitet	24
3.7 Forskningsetikk.....	25
4 Empiriske funn	27
4.1 Leietagers kriterier for valg av kontorlokaler	27
4.2 Miljø og bærekraft	29
4.2.1 Life Cycle Cost (LCC).....	31

4.2.2 Et spill for galleriet?	31
4.3 Utforming av lokalet og inneklima	32
4.3.1 Utforming av sosiale soner	33
4.3.2 Valg av kontorløsning og tilpasning til aktiviteter	34
4.3.3 Fellesfasiliteter	35
4.3.4 Inneklima og påvirkning på arbeidsmiljø	36
4.4 Tilpasningsdyktighet og teknologisk utvikling	37
4.4.1 Endring og tilpasning	37
4.4.2 Teknologisk utvikling	38
4.5 Det relasjonelle perspektivet	39
5 Diskusjon	42
5.1 Miljø og bærekraft	42
5.2 Utforming og inneklima	44
5.3 Tilpasningsdyktighet og teknologisk utvikling	46
5.4 Det relasjonelle perspektivet	47
6 Konklusjon	49
7 Videre forskning	51
8 Referanser	52
9 Vedlegg	55

Figurliste

Figur 1: De tre perspektivene i kontorlokaler (egenprodusert)	4
Figur 2: Eksempel på fleksibilitet gjennom flyttbare vegger (Arge & Landstad, 2002).....	9
Figur 3: Eksempel på generalitet når et rom brukes på flere måter (Arge & Landstad, 2002).....	10
Figur 4: Eksempel på elastisitet ved å kunne øke bygningsarealet (Arge & Landstad, 2002).....	10
Figur 5: FN's bærekraftsmål (FN- Sambandet, 2023).....	13
Figur 6: Hvordan BREEAM rangeringen fungerer (bre, u.å.)	15
Figur 7: Resultatene fra sorteringsøvelsen (egenprodusert i Forms)	28
Figur 8: De fire perspektivene i kontorlokaler (egenprodusert)	41

Tabell

Tabell 1: Kostnadsklassifisering av LCC (Standard Norge, 2013)	12
--	----

1 Innledning og problemstilling

I dagens arbeidsmarked er det stadig økende søkelys på hvordan man kan skape et godt og effektivt arbeidsmiljø for de ansatte. Som eiendomsforvalter spiller man en viktig rolle i å utvikle gode kontorlokaler for ulike bedrifter og organisasjoner. Å tilby skreddersydde og funksjonelle kontorløsninger kan være med på å tiltrekke seg nye leietakere og bidra til økt lønnsomhet for eiendomsselskapet. I denne oppgaven vil jeg utforske hvordan man som eiendomsforvalter kan legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler for ulike bedrifter, og hvilke kriterier som må tas i betraktning for å skape et optimalt arbeidsmiljø.

I dette kapitlet vil jeg introdusere bakgrunnen for forskningen, samt presentere oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål, formålet med oppgaven og hvilke avgrensninger som har vært nødvendig. Til slutt vil jeg også presentere hvordan oppgaven er bygget opp.

1.1 Bakgrunn

Oppgaven skal ta for seg temaet om utviklingen av kontorlokaler. I løpet av de siste årene har vi sett en økende trend i kontorløsninger som coworking, åpent landskap, aktivitetsbaserte løsninger og kontorer med fleksible løsninger. Skal man tilby de ansatte faste plasser eller skal man benytte seg av «free seating»? Arbeiderne tilbringer mye tid utenfor kontoret, enten de sitter i møter, drar på befaring eller arbeider hjemmefra. Her kan en spørre seg om en bedrift trenger å bruke masse kostnader på store kontorlokaler med så lav arealutnyttelse?

Nye måter å legge til rette kontorløsninger vokser frem, i tillegg viste årene med pandemi at det er mulig å jobbe fra nærmest hvor som helst. Begrepet «hjemmekontor» fikk for alvor sin sentrale rolle i næringslivet. Dersom en arbeidstager velger og ta en eller to dager i uka på hjemmekontoret, i tillegg til at vedkommende ofte sitter i møter eller er ute på befaring, er det mye areal og ressurser som ikke blir utnyttet spesielt godt.

I dagens samfunn ser vi mange trender som påvirker hvordan vi mennesker liker å arbeide. Økende trender som digitalisering, hjemmekontor, miljø og bærekraft og teknologisk utvikling gjør at leietakeres bruksmønster endrer seg raskt. Jeg ønsker derfor i denne oppgaven å se nærmere på hva eiendomsutviklere som leier ut kontorlokaler kan gjøre for å holde et konkurransefortrinn i markedet.

1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål

Gjennom å ta hensyn til endrede arbeidsvaner og teknologiske fremskritt, vil jeg i denne oppgaven undersøke hvordan man kan tilby fleksible og tilpasningsdyktige kontorløsninger som kan imøtekomme behovene til ulike bedrifter og organisasjoner. Jeg ønsker også å identifisere hva kunder etterspør og hvilke teknologiske nyvinninger som kan være hensiktsmessig å benytte seg av. Videre ønsker jeg å utforske hva som er viktig å tenke på ved utformingen av nye kontorlokaler. Samtidig vil oppgaven undersøke

hvordan man kan sikre en bærekraftig og lønnsom eiendomsutvikling i møte med endrede krav og forventninger fra ulike leietakere.

Det er med dette jeg presenterer oppgavens problemstilling:

«Hvordan kan en eiendomsutvikler legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler som møter leietagernes endringer i bruksmønstre?»

I tillegg til oppgavens hovedproblemstilling har jeg formulert tre forskningsspørsmål som jeg også vil undersøke nærmere:

- *Hvordan påvirker endringer i arbeidsmiljøet og arbeidsvanene til leietakerne behovene for kontorlokaler?*
- *Hvordan kan teknologi og innovasjoner benyttes for å tilby avanserte, effektive og fleksible kontorløsninger, og hvordan kan man integrere disse i eiendomsutviklingen?*
- *Hvilke kriterier er viktige i en leietagers vurdering av kontorlokaler?*

1.3 Formål

Opgaven har som formål å gi en dypere forståelse av forvaltningsbransjen, spesielt med tanke på utleie av næringslokaler. Problemstillingen forsøker å identifisere hva som er viktig å tenke på når man utvikler kontorlokaler, og hvilke faktorer som kan ha innvirkning på hvordan man bør tilrettelegge for endringene i behovet og arbeidsvanene til leietakerne.

Opgaven tar for seg et dagsaktuelt tema. Trender som digitalisering, økt hjemmekontor, miljø og bærekraft og teknologisk utvikling gjør at det er mye som kan påvirke hvordan mennesker liker å arbeide i fremtiden. Bruksmønsteret kan endre seg raskt, og oppgaven skal derfor veilede eiendomsutviklere i hvordan de kan henge med på disse endringene og holde seg aktuelle i markedet. Oppgaven undersøker derfor hva eiendomsutviklere kan gjøre for å opprettholde et konkurransefortrinn ved å tilby gode kontorlokaler i dagens marked og fremover

Gjennom denne oppgaven vil man også kunne gi anbefalinger og retningslinjer til eiendomsutviklere som ønsker å utvikle kontorlokaler og skape et attraktivt arbeidsmiljø for ansatte.

1.4 Avgrensning

For å avgrense oppgaven har jeg tatt noen valg i forhold til hva jeg ønsker å fokusere på. Jeg har valgt å konsentrere meg om kun små og mellomstore forvaltnings- og eiendomsselskap som bedriver utleie av næringseiendommer. Vi finner forvaltning- og eiendomsselskaper i hele Norge, men i denne undersøkelsen har jeg valgt å forholde meg

til Oslo og omegn. Jeg vil også gjøre intervju og undersøkelser basert på forvalter perspektivet, og ikke brukerperspektivet. Derfor vil jeg kun intervjuere utleiery og ikke leietakere, og jeg vil spørre forvaltere om deres erfaringer med hva brukerne ønsker, istedenfor å spørre brukerne direkte. Dette valget vil gi et mer helhetlig bilde av hva som gjøres i dag for å tilpasse kontorlokaler til leietakernes endrede behov, samtidig som det gir en mulighet til å se hva forvaltere og utleiery kan gjøre for å imøtekomme disse behovene.

Det er viktig å merke seg at selv om det skjer store ting i markedet, vil denne oppgaven kun undersøke og analysere de faktorene og trendene som er relevante for små og mellomstore eiendomsselskaper og forvaltningsselskaper i Oslo-området. Det vil være nødvendig å avgrense og velge ut de mest relevante faktorene og trendene for å kunne gi konkrete og nyttige anbefalinger. Det kan også være begrensninger i datatilgang og ressurser som vil påvirke graden av generalisering som er mulig å gjøre basert på funnene i oppgaven. Det er derfor viktig å være kritisk og bevisst på avgrensningene og mulighetene for generalisering i oppgaven.

1.5 Oppgavens oppbygning

I dette underkapitlet vil jeg gi en kort presentere hvordan oppgaven er bygget opp.

Teorien presenteres i kapitlet «Teoretiske rammeverk» og presenterer relevant teoretiske begreper og temaer fra fagbøker, forskningsartikler og tidligere forskning. Her presenteres det en modell som vil fungere som et rammeverk og som deler problemstillingen inn i flere perspektiver. Modellen vil fungere som er rød tråd igjennom oppgaven.

I metodedelene av oppgaven beskriver utfyllende hvordan jeg har gått frem med gjennomførelsen av metodene jeg har benyttet meg av gjennom forskningssemesteret. I dette kapitlet beskriver jeg også oppgavens validitet, reliabilitet og gensereliserbarhet, samt forskningstilnærmingen til oppgaven og etiske hensyn.

Etter gjennomgangen av de forskjellige metodene som er benyttet vil jeg presentere funnene som disse aktivitetene har ført til, under kapitlet «empiriske funn og analyse». Funnene presenteres etter tema og det vil også presenteres resultater fra undersøkelser.

Etter at funnene er presentert kommer diskusjonen. Her vil jeg diskutere og knytte funnene opp imot relevant teori, resultatene fra øvelsen, modellen og til slutt problemstillingen og forskningsspørsmålene i oppgaven.

Avslutningsvis avsluttes oppgaven med en «Konklusjon», hvor jeg vil gi et utdypende hvordan forskningen svarer på problemstillingen og forskningsspørsmålene, samt oppsummere oppgaven.

Til slutt kommer en anbefaling for videre forskning og reflektering rundt begrensninger i oppgaven.

2 Teoretiske rammeverk

I denne delen av oppgaven vil jeg presentere det teoretiske rammeverket for oppgaven. Her skal jeg ta for meg relevant teori for oppgaven som jeg senere skal benytte meg av i analysen og diskusjonen. Her vil jeg dele opp kapitlene i ulike overskrifter etter hvilket tema de tar for seg. Gjennom forskjellige emner vi har hatt i masterstudiet hittil, har jeg tilegnet meg interessante teorier som jeg anser relevante for denne oppgaven. Herunder blant annet flere temaer innenfor Facility Management, LCC, miljø og bærekraft, samt se på ulike kontorløsninger i dag.

Under presenterer en egenutviklet modell som skal fungere som et nyttig rammeverk for å analysere og forstå kompleksiteten i utviklingen av kontorlokaler. Modellen tar utgangspunkt i problemstillingen, nemlig å tilrettelegge for gode og fleksible kontorlokaler, og bryter det ned i tre perspektiver. Det funksjonelle, det bærekraftige og det tekniske perspektivet. Disse perspektivene gir en strukturert tilnærming for å vurdere ulike kriterier og egenskaper ved kontorlokaler. Det er viktig å merke seg at egenskaper og kriterier ved kontorlokaler ikke nødvendigvis tilhører bare ett av perspektivene, men kan eksistere på tvers av flere perspektiver. Samspillet mellom perspektivene bidrar til å skape en helhetlig forståelse av hvordan man kan legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler.



Figur 1: De tre perspektivene i kontorlokaler (egenprodusert)

2.1 Facility management

Facility management (FM) er en veldig sentral del av alt innenfor eiendomssektoren. Selv om det fortsatt er en av de yngste fagfeltene innenfor eiendom miljøet, har det etablert

seg godt internasjonalt. Facility management, eller eiendomsforvaltning, tar for seg det operasjonelle miljøet som trengs for å støtte og styrke en organisasjons kjernevirksomhetsprosesser og aktiviteter, og blir definert som «an organizational function which integrates people, place, and process within the built environment to improve the quality of life of people and the productivity of the core business.» (ISO, 2017). Det finnes en mengde undertemaer innenfor FM, i denne oppgaven skal jeg ta for meg de temaene jeg mener er mest relevant når det gjelder utforming av kontorer. Blant annet workspace- management og productivity, inneklime, adaptability og Life cycle cost (Atkins og Brooks, 2021).

2.1.1 Workspace management og arealeffektivitet

Innenfor eiendomsforvaltning spiller Workspace Management en avgjørende rolle. Dette omhandler aktiviteter og prosesser knyttet til administrasjon og organisering av arbeidsplasser. Begrepet "Workspace Management" defineres som "aktiviteter som optimaliserer bruken av en arbeidsplass" (ISO, 2020). Det innebærer alt fra planlegging av romoppsett og organisering av utstyr til å sikre en trygg og sikker arbeidsplass for de ansatte. Målet med Workspace Management er å sikre effektivitet og kostnadseffektiv bruk av arealer, samtidig som det kan bidra til økt produktivitet og trivsel blant de ansatte. Konseptet kan deles inn i tre hovedkriterier: designkriterier, utnyttelse og effektivitet, samt bærekraftig plasstilbud (Atkins og Brooks, 2021).

Designkriterier

Designkriterier handler om å utforme anlegget i henhold til virksomhetens behov for å sikre mest mulig effektiv utnyttelse av arealene. Designbeslutninger kan ha stor innvirkning på effektiviteten og driftskostnadene til bygget. Derfor er det viktig å ha mennesker, trivsel og produktivitet som hovedfokus ved utforming av rommene. Siden hver organisasjon har forskjellige behov, finnes det ikke én perfekt designløsning som passer for alle. For å oppnå effektivitet i rommene og arealene, er det avgjørende å forstå designkriteriene som er relevante for organisasjonens spesifikke behov (Atkin & Brooks, 2021).

Arealeffektivitet

Arealeffektivitet er en viktig faktor å vurdere når det gjelder kontorarealer. Det finnes få gode definisjoner på begrepet, men betegnelsen kan forklares som «et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer» og kan måles i hvor mange antall kvadratmeter man leier per ansatt, inklusive fellesarealer (Nærings Eiendom, u.å.). Ved å maksimere arealeffektiviteten kan man sikre at kontorlokalene oppfyller virksomhetens behov på en kostnadseffektiv måte. Arealeffektive lokaler gir lavere kostnader per ansatt, i tillegg til redusert miljøbelastning og energiforbruk (NVE, 2013, s. 22-23).

Ved å implementere smarte og fleksible løsninger kan man optimalisere utnyttelsen av hver enkelt kvadratmeter. Det er viktig å ha detaljert kunnskap om plassutnyttelsen til enhver tid og dokumentere dette på en tilgjengelig måte. Dette vil hjelpe organisasjonen med å planlegge for fremtiden. Det innebærer å kjenne til nåværende områder med høy effektivitet samt områder som kan forbedres, og å måle og forutsi fremtidige kostnader

knyttet til plass, spesielt når det gjelder energiforbruk. Dette er også avgjørende for å vurdere kostnadseffektiviteten ved å implementere energisparende tiltak (Atkin & Brooks, 2021).

Bærekraftig plasstilbud

Bærekraftig plasstilbud refererer til kravene som er nødvendige og rimelige i fremtiden med tanke på miljømessige, sosiale og økonomiske kriterier (ISO, 2020). Det handler om å finne en balanse mellom organisasjonens behov og økonomiske rammer. Bærekraftig plasstilbud innebærer en langsiktig tenkning som erstatter begrepet "rightsized", som kun handler om å tilpasse plassen til virksomhetens nåværende behov. I dag eksisterer det ulike typer virksomheter, og i fremtiden vil arbeidsmåtene fortsette å utvikle seg. Det er derfor viktig å være fleksibel og tilpasningsdyktig. Denne tilnærmingen muliggjør vekst og/eller reduksjon av plassbehovet. Dagens praksis bør fokusere på å maksimere utnyttelsen av eksisterende plass ved å bygge inn fleksibilitet og tilpasningsdyktighet i den interne utformingen (Atkin & Brooks, 2021). Fleksibilitet og tilpasningsdyktighet er viktige og sentrale temaer som vil bli utforsket nærmere senere i oppgaven.

2.1.2 Workspace productivity og inneklime

Workspace productivity er en betegnelse på hvor produktiv en arbeidsplass er, altså hvor effektivt de ansatte får gjort arbeidet sitt på en gitt arbeidsplass. Når en forvalter skal legge til rette for et bra arbeidsmiljø, er det viktig å tenke på den ansattes velvære. Som ISO 41011 forteller: «forbedre livskvaliteten til mennesker og produktiviteten til kjernevirksomheten» (ISO 41011:2017). Det er derfor en klar sammenheng mellom personellens velvære og produktivitet på arbeidsplassen i hvert fall fra et FM-perspektiv. God mental helse, høy grad av tilfredshet, en følelse av hensikt/mening, samt en evne til å kontrollere stress er da viktige faktorer (Atkins og Brooks, 2021).

Som en eiendomsutvikler og forvalter er det flere ting man kan gjøre for å sørge for god workspace productivity. Forvalteren kan jobbe med å forbedre arbeidsmiljøet, for eksempel ved å sørge for at arbeidsplassen har et godt inneklime ved at det er ryddig, lyst og trivelig for å unngå SBS (sick building syndrome) effekter, dette kommer jeg tilbake til senere i oppgaven. I tillegg sørge for at det er en god kommunikasjon mellom de ansatte. Forvalteren kan også bidra til å planlegge og organisere arbeidet på en effektiv måte, for eksempel ved å sette opp en arbeidsplan og sørge for at oppgaver og prosjekter blir fordelt og fullført i tide (Atkins og Brooks, 2021).

Inneklimeet på kontoret er spesielt viktig for produktiviteten og trivselen til de ansatte. (Atkins og Brook, 2021) kategoriserer inneklime inn i fire kriterier, nemlig inneluftkvalitet, støy og vibrasjoner, termisk komfort, og dagslys og belysning.

Inneluftkvalitet

Inneluftkvaliteten er en av de største områdene der arbeiderne opplever misnøye. En rekke faktorer som ventilasjon, forurensninger og fuktighet spiller inn på inneluftkvaliteten. Dårlig eller tett luft er vanlig klage blant de ansatte og oppstår fra ineffektiv ventilering. Med dårlig ventilering kan også oppstå forurenset luft innendørs.

Forurensningskilder oppstår gjerne innendørs som slipper ut gasser og partikler ved å ikke slippe inn nok luft fra utendørs som lindrer utslippet fra forurensningskildene, og ved at den forurensede luften ikke blir fraktet utendørs, kan det oppstå signifikante problemer med inneluftkvaliteten. Fuktighet og høye temperaturer kan også forårsake muggvekst, og beste måten for å forhindre mugg er derfor å være observant på fuktighet (Atkin og Brooks, 2021). Funnene fra en omfattende forskning av «Consumer Product Safety Commission» gjennomført riktignok i USA, viser at 30% av alle nye og renoverte bygninger sliter med dårlig luftkvalitet, og at innendørs forurensning er gjennomsnittlig 3,5 ganger så ille som utendørs forurensning. I tillegg viser forskningen at forbedret ventilering inneluftkvalitet kan føre til produktivetsforbedringer på 8-11 % (Consumer Product Safety Commission, u.å.)

Støy og vibrasjoner

Ved ekstreme nivåer kan støy og vibrasjoner være både fysiologisk og psykologisk skadende. Det kan ødelegge for kommunikasjonen mellom arbeidere og mentalt forstyrre enkeltindivider, som kan resultere i svekket arbeidsinnsats og/ eller, verst av alt, arbeidsulykker. Arbeidet kan til og med bli umulig å gjennomføre. Folk hevder ikke alltid at fravær av lydforstyrrelser er en viktig fordel, men vurderer det som en alvorlig hindring for produktiviteten når det er tilstedeværende. Et upassende høyt støynivå øker feil og reduserer hastigheten på arbeidet. I tillegg har vi mennesker også en tendens til å bruke mer forenklete problemløsningsmetoder i slike tilfeller. Som vil si at når støydistraksjon blir mer plagsom, så jobber ikke folk bare mindre effektivt, men de tenker også annerledes, noe som fører til en svekkelse i kvaliteten så vel som i produktiviteten. Videre forårsaker støy en reduksjon til å gjøre kreative sprang, samt at det forstyrrer evnen til å skille relevante problemstillinger fra de som er uviktige. Samtidig har et visst nivå av bakgrunnsstøy riktignok vist seg å være fordelaktig for konsentrasjonen (Atkin og Brooks, 2021).

Termisk komfort

Termisk komfort er nært korrelert med inneluftkvaliteten. Denne faktoren scorer som regel høyest på klager i forskjellige brukerundersøkelser. Altfor kjølige forhold gjør folk rastløse, svekker konsentrasjonen og øker feilraten, spesielt for krevende mentale oppgaver. Å være for varm kan føre til tretthet, søvnlighet, redusert ytelse og en tendens til å gjøre feil. Variasjoner i temperatur kan være enda mer utfordrende. En liten grad av personlig kontroll over termisk komfort kan gi opptil 9% forbedringer i produktiviteten (Atkin og Brooks, 2021). Betydningen av å ha personlig kontroll gjelder andre faktorer også, inkludert belysning.

Dagslys og belysning

God belysning er avgjørende for leietagernes tilfredshet, og vår forståelse av lysets helse- og velværefordeler vokser hele tiden. Det kan være vanskelig å skille ut fordelene med dagslys, nærmere et vindu, fra fordelene med utsikt ut av vinduet. Den biologiske effekten av lys er viktig, ikke bare for visuell oppgaveytelse, men også for å kontrollere kroppens fysiologiske og psykologiske funksjon. Som med mange andre faktorer, bestemmes den ultimate effekten av dagslys og belysning på velvære delvis av

individuell oppfatning og tilfredshet. Personlig kontroll er en faktor i oppnåelsen av brukertilfredsheten (Atkin og Brooks, 2021). Studier har estimert at produktiviteten stiger som et resultat av nærhet til vinduer, og eksperter mener nå at utsikten utover sannsynligvis er den viktigste faktoren, spesielt der utsikten gir en tilknytning til naturen (World Green Building Council, 2014, s. 28).

Sick building syndrome

Sick Building Syndrome (SBS) er en betegnelse som brukes til å beskrive en tilstand der personer som oppholder seg i et bestemt bygg utvikler symptomer eller sykdommer som kan relateres til oppholdet i bygningen. Tilstanden blir ofte assosiert med moderne kontorbygg. Typiske symptomer på Sick Building Syndrome (SBS) er hodepine, tretthet, irriterte øyne, tørr hud og slimhinner, konsentrasjonsvansker og ulike luftveissymptomer som hoste og sår hals. Symptomene forsvinner vanligvis når personen forlater bygningen eller oppholder seg utendørs (Atkin og Brooks, 2021).

Årsakene til Sick Building Syndrome er ikke fullt ut forstått, men det antas at flere faktorer kan spille inn. Dårlig ventilasjon, forurenset luft, kjemiske forbindelser fra bygningsmaterialer, urene luftfiltre, fuktighet og muggvekst, mangel på naturlig lys og dårlig ergonomi kan alle bidra til å forverre inneklimaet og utløse SBS-symptomer (Atkin og Brooks, 2021).

Man kan forebygge og håndtere Sick Building Syndrome ved å sørge for god ventilasjon og luftkvalitet i bygningene. Dette kan oppnås ved å installere avanserte ventilasjonssystemer og vedlikeholde dem regelmessig. Eiendomsutviklere bør også vurdere å bruke materialer med lavt utslipp av flyktige organiske forbindelser (VOC) og unngå bruk av kjemikalier som kan føre til luftforurensning. Dette er kjemiske forbindelser som kan finnes i mange forskjellige materialer og produkter, inkludert maling, lim, rengjøringsmidler og møbler. Det er også selvfølgelig viktig å holde bygningen fri for fuktighet og muggvekst ved å sørge for god drenering og ventilasjon. Ved å ta disse tiltakene kan utleierne av kontorlokalene bidra til å skape sunne innendørs miljøer som fremmer trivsel og produktivitet blant leietagerne sine (EPA, 1991).

2.1.3 Adaptability

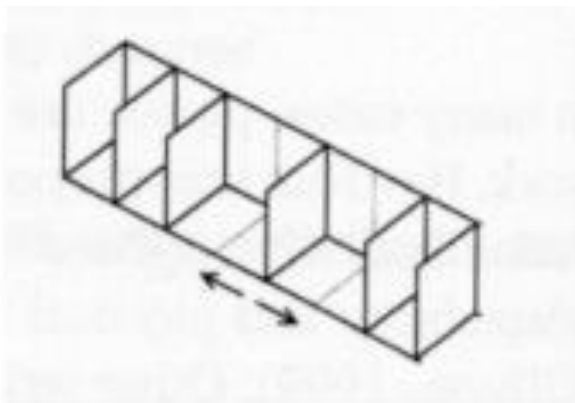
Det er ikke uvanlig at bruken av et bygg eller et lokale må endres noen ganger i løpet av ens levetid. Det kan være fordi det oppstår forandringer i en arbeidsplass sine behov og krav, og forandringer i omverden. Et bygg eller et lokales evne til å tilpasse seg disse forandringene er derfor betegnet som byggets «adaptability», eller tilpasningsevne. Det er lite enighet om hva tilpasningsevne betyr i bygg- og eiendomsbransjen, og det finnes ingen klar og entydig definisjon av begrepet. Begrepet kan riktignok forklares som evnen til å endre eller tilpasse en bygning til nye behov eller bruksområder over tid. Det kan også referere til evnen til å håndtere uforutsette hendelser eller endringer i miljøet, for eksempel klimaendringer eller teknologiske fremskritt (Atkin og Brooks, 2021).

Betegnelsen omhandler viktigheten av å implementere tilpasningsdyktige konstruksjoner og løsninger. Dette kan eksempelvis være å tilpasse romslighetene for å imøtekomme endringer i antall ansatte, eller å endre teknologi og verktøy som benyttes på arbeidsplassen. Å bygge etter tilpasningsdyktige løsninger vil spare masse jobb og

kostnader i fremtiden, og er sånn sett hensiktsmessig for miljøet også (Atkin og Brooks, 2021). Adaptability deles inn i tre kategorier, nemlig *fleksibilitet*, *generalitet* og *elastisitet*, som vi skal se nærmere på under (Arge & Landstad, 2002).

Fleksibilitet

«Med fleksibilitet menes evnen som en bygning har til å møte vekslende funksjonelle krav gjennom å *forandre egenskaper*, dvs. muligheten for å foreta bygningsmessige og tekniske endringer i bygningen med minimale kostnader og forstyrrelser for den løpende driften.» (Arge & Landstad, 2002). Med andre ord, en fleksibel bygning kan tilpasses ulike formål og behov over tid, uten å kreve omfattende ombygginger eller betydelige kostnader. Fleksibilitet muliggjør effektiv bruk av bygningen og sikrer at den forblir funksjonell og relevant i møte med endringer i brukerkrav og markedsbehov.

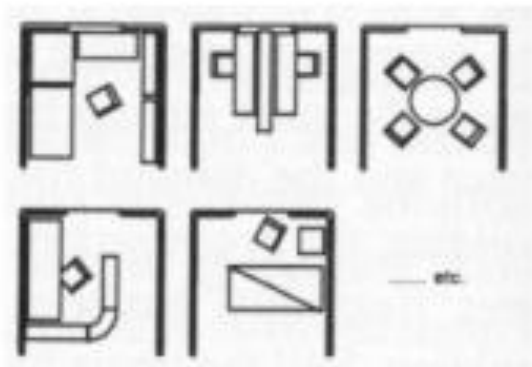


Figur 2: Eksempel på fleksibilitet gjennom flyttbare vegger (Arge & Landstad, 2002).

Et eksempel på fleksibilitet kan være et kontorbygg som er utformet med åpne, modulære arbeidsområder og fleksible skillevegger. Dette gjør det mulig å tilpasse kontorlokalene etter behov. Hvis det oppstår et behov for å endre rominndelingen eller tilpasse størrelsen på arbeidsområdene, kan skilleveggene enkelt flyttes eller fjernes, noe som gir mulighet for rask tilpasning (Arge & Landstad, 2002).

Generalitet

«Med generalitet menes evnen som en bygning har til å møte vekslende funksjonelle krav *uten å forandre egenskaper*, dvs. bygningens evne til å tilfredsstille ulike funksjonelle brukerkrav uten at det må gjøres bygningsmessige eller tekniske tiltak.» (Arge & Landstad, 2002). Med andre ord, en bygning med høy generalitet er i stand til å tilfredsstille ulike funksjonelle brukerkrav uten behov for ombygginger eller kostnader i det heletatt. På denne måten kan bygningen tilpasses og imøtekomme ulike formål og behov uten å miste sin funksjonalitet eller kvalitet. Generalitet bidrar til langsiktig bruk og fleksibilitet, og reduserer behovet for omfattende endringer eller tilpasninger ved endrede brukskrav.

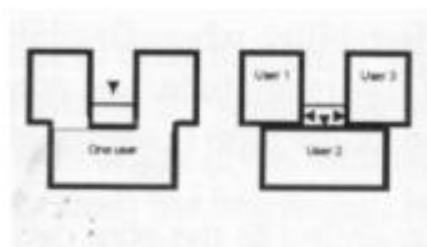
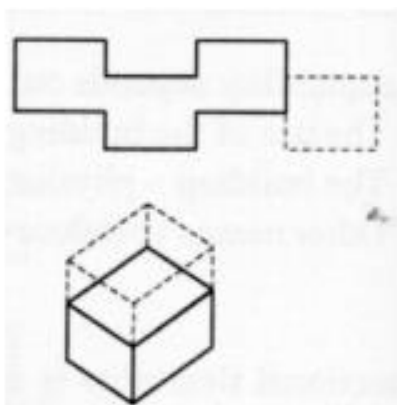


Figur 3: Eksempel på generalitet når et rom brukes på flere måter (Arge & Landstad, 2002).

Et eksempel på generalitet i bygningsdesign kan være et flerbruksbygg som kan huse forskjellige typer virksomheter eller aktiviteter, så det passer alle type leietagere. For eksempel kan det være rom som kan brukes som kontorer, møterom eller fellesområder uten å måtte endre annet enn møblelementet, avhengig av behovene til de ulike leietakerne eller brukerne (Arge & Landstad, 2002).

Elastisitet

«Med elastisitet menes mulighetene for tilvekst til (økning av bruksareal) eller underoppdeling av (reduksjon av bruksareal) arealene i en bygning» (Arge & Landstad, 2002). Elastisitet gir fleksibilitet i utvidelse eller reduksjon av bygningens bruksareal, avhengig av endringer i brukerkrav og markedsbehov. Det får ut på å gjøre arealet større eller mindre ved å kunne dele opp bygget i selvstendige funksjonelle enheter, eller ved å utvide bygget med påbygg i høyden og/eller bredden. Dette gir muligheten til å optimalisere bruken av tilgjengelige ressurser og tilpasse seg skiftende behov uten behov for store strukturelle endringer eller ombygginger.



Figur 4: Eksempel på elastisitet ved å kunne øke bygningsarealet (Arge & Landstad, 2002).

Et eksempel på elastisitet kan være et kontorbygg som er planlagt med muligheter for framtidig utvidelse eller reduksjon av bruksarealet. Bygningen kan ha fleksible strukturelle systemer og modulære enheter som kan legges til eller fjernes etter behov, for eksempel ved å legge til eller fjerne etasjer (Arge & Landstad, 2002).

2.2 Life Cycle Cost (LCC)

Life Cycle Cost (LCC), eller livssyklus kostnader på norsk, defineres som «totale kostnader (i nåverdi) som forventes å bli brukt på en eiendel i løpet av dens operasjonelle eksistens» (ISO, 2020). Begrepet kan også forklare som summen av investeringskostnad og alle kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling i bruksfasen av et bygg eller anlegg, fratrukket restverdi ved salg (Dfø, 2022).

Det kan være lett for eiendomsbransjen å fokusere mest på den estetiske utformingen av et lokale og dens funksjonelle mål for å oppfylle kundenes forventninger. Kundene har da en tendens til å kun se på den opprinnelige byggekostnaden. I stedet for å bare se på disse kostnadene alene, må eierne og utleierne utvide perspektivet sitt til å inkludere hele kostnaden for en bygning over forventet levetid sammen med drifts- og vedlikeholdskostnader (Atkin og Brooks, 2021).

Livssyklus kostnadsanalyse, Life cycle cost analyse (LCCA), er en økonomisk evalueringsteknikk som bestemmer de totale kostnadene ved å eie og drifte et anlegg over tid, og kan utføres på både små og store bygninger (Fuller, 2016). Den norske standarden NS 3454:2013 (Livssyklus kostnader for byggverk) som tar hensyn til norske forhold, praksis og regelverk, gir retningslinjer og metoder som kan følges for å sikre en standardisert tilnærming til LCC-analyser for byggprosjekter i Norge. Standarden viser en kalkulasjonsmetode som bygger videre på nåverdi metoden, og tar med følgende kostnader ved beregning av LCC i bygninger:

- Anskaffelses- og restkostnader (eller restverdi ved avhending)
- Forvaltningskostnader
- Drifts- og vedlikeholdskostnader
- Utskiftings- og utviklingskostnader
- Forsyningskostnader
- Renholdskostnader

(Standard Norge, 2013)

1	2	3	4	5	6
Anskaffelses- og restkostnader	Forvaltningskostnader	Drifts- og vedlikeholdskostnader	Utskiftings- og utviklingskostnader	Forsyningskostnader	Renholdskostnader
11 Tomt	21 Skatter og avgifter	31 Drift	41 Utskifting	51 Energi	61 Regelmessig renhold
12 Nybygg	22 Forsikringer	32 Vedlikehold	42 Utvikling	52 Vann og avløp	62 Periodisk renhold
13 Hovedombygging	23 Eiendomsledelse og administrasjon	33 Reparasjon av skader	43	53 Renovasjon	63 Ekstraordinært renhold
14 Restkostnad	24	34	44	54	64 Rengjøringsrelaterte oppgaver
15	25	35	45	55	65
16	26	36	46	56	66
17	27	37	47	57	67
18	28	38	48	58	68
19	29	39	49	59	69

Tabell 1: Kostnadsklassifisering av LCC (Standard Norge, 2013)

Gjennom bruk av Life Cycle Cost Analysis (LCCA) eller NS 3454:2013 får beslutningstakeren tilgang til all nødvendig og relevant økonomisk informasjon. Dette gjør det lettere å implementere effektive og mer lønnsomme løsninger på lang sikt. Ved å ta i bruk alternative moderne teknikker kan Life Cycle Cost (LCC) optimaliseres uten å kreve store endringer i bygningen. Effekten av LCC kan beregnes når som helst i løpet av anleggets livssyklus. Derfor er det viktig å ha fokus på og prioritere LCC under bygging, forbedring og vedlikehold av anlegg for å kunne tilby smartere og kostnadseffektive løsninger (Atkin & Brooks, 2021).

2.3 Miljø og bærekraft

Begrepet bærekraft er et ord som man hører mye av den dag i dag, av politikere, media og andre, men er et omfattende begrep som det kan være vanskelig å få den fulle forståelse av. Begrepet bærekraftig utvikling ble kjent gjennom rapporten «Vår felles framtid», utgitt av *Verdenskommisjonen for miljø og utvikling* i 1987. Kommisjonen ble ledet av tidligere statsminister i Norge, Gro Harlem Brundtland, og rapporten omtales derfor ofte som «Brundtland-rapporten». I denne rapporten ble det presentert følgende definisjon på bærekraftig utvikling; «En utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.» (FN-sambandet, 2023).

FN deler bærekraftig utvikling inn i tre dimensjoner, nemlig klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Der sammenhengen mellom disse avgjør om noe er bærekraftig eller ikke (FN-sambandet, 2023). Under toppmøtet «World Summit on Social Development» i 1995

ble det i forståelsen av bærekraft understreket at «økonomisk utvikling, sosial utvikling og miljøvern samhandler og styrker hverandre» (Samuelson, 2020).

I 2015 ble FN's bærekraftsmål vedtatt og målene består av 17 mål og 169 delmål. Disse målene er «verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030 (FN-sambandet, 2023). Siden bærekraftig utvikling rommer flere dimensjoner, kan det være uklart hva som skal prioriteres hvis ulike hensyn står opp mot hverandre. FN's bærekraftsmål skal derfor fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn (FN-sambandet, 2023).



Figur 5: FN's bærekraftsmål (FN- Sambandet, 2023).

2.4.1 Bærekraftig bebyggelse

Bygg står for rundt 40% av all energibruk i Norge. Utviklingen av energibruk i bygg er derfor en viktig del av det norske energisystemet (Energifakta Norge, 2019). Stortingsmelding 28 fra 2011-2012, med tittelen "Gode bygg for eit betre samfunn", er en melding fra regjeringen om byggsektorens betydning for samfunnet. Meldingen uttrykker viktigheten av å utvikle og forvalte bygg med god kvalitet, både med tanke på funksjonalitet, miljøhensyn og økonomi. I stortingsmeldingen 28 knytter de opp bærekraftige bygg i forhold til de tre dimensjonene av bærekraft; klima og miljø, økonomi og sosiale forhold (Meld. St. 28 (2011-2012), 2012).

- Bygg og sosial utvikling: Her ligger hovedvekt på trygghet, inn klima, bokvalitet og trivsel, tilgjengelighet og universell utforming, forebyggende helsearbeid, arkitektur, byggeskikk, design osv.
- Bygg og miljø: Her ligger hovedvekt på energibruk, energikilder, klimagassutslipp, klimatilpasning, bevaring, miljøfarlige stoffer, miljøsanering, kildesortering og gjenvinning av byggavfall osv.

- Bygg og økonomi: Her ligger hovedvekta på verdiskaping, kostnadseffektivitet, produktivitet, livssyklus-kostnader, samfunnsøkonomi osv.

(Meld. St. 28 (2011-2012), 2012).

Meldingen tar for seg behovet for å tilrettelegge arbeidsplasser og lokaler som er helsefremmende, energieffektive, tilgjengelige og universell utformet. Det legges vekt på å skape gode innemiljøer, redusere energiforbruket og klimagassutslipp, samt fremme bærekraftige materialvalg i bygg. Meldingen understreker betydningen av å legge til rette for et arbeidsmiljø som fremmer produktivitet, trivsel og helse for de ansatte (Meld. St. 28 (2011-2012), 2012). Dette er alle faktorer som eiendomsutviklere og utbyggere må ta i betraktning i utformingen av nye kontorarealer. I tillegg så kommer de største klimagassutslippene fra bygg, fra produksjonen av materialer og bygging. Det beste er derfor å ta vare på bygg og gjenbruke materialer, ved å renovere og energioppgradere eksisterende bygninger, fremfor å rive og bygge nytt (SINTEF, u.å.).

lovgivningen i mange land stiller krav til energiytelsen til bygninger. I Europa er det spesielt viktig å kunne sammenligne energiytelsen til bygninger av en viss størrelse. I Norge ble det fra 1. juli 2010 et krav om at alle boliger og bygg som oppføres, selges eller leies ut må ha en energiattest (Energifakta Norge, 2019). Energivurderingen må vises tydelig i et offentlig tilgjengelig område og på sikt kan det kreves at alle bygninger viser et sertifikat som angir informasjon om energiforbruket. Når en eiendom selges, må selgeren også kunne vise et sertifikat basert på energiforbruket til bygningen. Hvis man står overfor et valg mellom to ellers identiske bygninger, er det rimelig å forvente at den med bedre energiytelsesvurdering foretrekkes. Vurdering av energiytelsen er blant flere tiltak som rutinemessig anvendes når man bygger eller renoverer en bygning. Å tildele vurderinger for miljøprestasjoner har blitt vanlig praksis, der bygningseiere og arkitekter har som mål å oppnå den høyeste vurderingen. BREEAM har blitt akseptert i mange land som standarden for å måle miljøprestasjonen til et bygg/ lokale (Atkin og Brooks, 2021).

BREEAM

The Building Research Establishment Environment Assessment Method (BREEAM) er verdens ledende vitenskapsbaserte system for validering og sertifisering av bærekraftige byggemiljøer. BREEAM brukes til å spesifisere og måle ytelsen av bærekraften til bygninger, for å sikre at prosjekter oppfyller bærekraftsmålene og fortsetter å yte optimalt over tid (Bre, u.å.). Miljøvurderingsmetode er en av verdens ledende og mest brukte miljøvurderingsmetode for bygninger. BREEAM setter standarden for beste praksis innen bærekraftig design og hevder selv å være den vanlige måten å beskrive en bygnings miljøprestasjon på. BREEAM er et stadig utviklende verktøy som søker å kvantifisere bærekraft slik at man kan måle det best mulig (Aspinall et al., 2012, s. 1).

BREEAM gir en helhetlig vurderingsramme for bærekraft, hvor den måler den bærekraftige verdien i ulike kategorier og validerer denne prestasjonen gjennom tredjeparts sertifisering. Hver av disse kategoriene tar for seg viktige faktorer, og kategoriene inkluderer: ledelse, vann, energi, transport, helse og trivsel, ressurser, motstandsdyktighet, arealbruk og økologi, forurensning, materialer, avfall og innovasjon. BREEAM bruker et poengsystem der bygningen blir vurdert ut fra ulike kriterier, og basert på resultatene oppnår den et bestemt sertifiseringsnivå, rangert fra: "Acceptable", "Pass", "Good", "Very Good", "Excellent" og "Outstanding". Rangeringen gir anledning til

å sammenligne prosjekter og gir forsikring om ytelse, kvalitet og verdi av eiendelen (Bre, u.å.).

BREEAM rating		% score
Outstanding	★★★★★	≥85
Excellent	☆★★★★	≥70
Very good	☆☆★★★	≥55
Good	☆☆☆★★	≥45
Pass	☆☆☆☆★	≥30
Unclassified	☆☆☆☆☆	<30

Figur 6: Hvordan BREEAM rangeringen fungerer (bre, u.å.)

En videreutviklet metode innenfor BREEAM er BREEAM In-Use, som brukes i driftsfasen for å bidra til å redusere driftskostnader og forbedre miljøprestasjonen. BREEAM In-Use er en vitenskapsbasert bærekraftsramme for verifisering og sertifisering av driftsmidler. Standardene gir en ramme som gjør det mulig for eiendomsforvaltere og brukere å identifisere og drive bærekraftige forbedringer i driftsytelsen til eiendelene sine. Dette kan føre til benchmarking, forsikring og validering av data for operative eiendeler (bre, u.å.).

Samfunnsansvar (CSR)

Bedriftens samfunnsansvar (CSR) har i løpet av de siste årene blitt et viktig aspekt for enhver virksomhet. Ved å praktisere samfunnsansvar kan selskaper være bevisste på hvilken innvirkning de har på alle samfunnsområder, inkludert økonomi, sosiale forhold, og klima og miljø. Dette gjør det mulig for selskapene å opprettholde positive relasjoner med kundene og verden rundt seg. Samfunnsansvar er et viktig aspekt, da næringslivet og samfunnet er tett knyttet sammen og påvirker hverandre gjensidig (Fernando, 2022). Konseptet går ut på at en bedrift tar hensyn til samfunnets interesser gjennom å ta ansvar for virkningen av sine handlinger på interessenter av alle slag, nemlig aksjonærer, personell, kunder, leverandører og lokalsamfunn - samt innvirkning på miljøet. Konseptet pålegger plikter og forpliktelser som går utover lovpålagt lovgivning ved å pålegge organisasjonen å ta skritt for å forbedre livskvaliteten for sine ansatte og

deres familier, det lokale samfunnet og samfunnet som helhet. Det viktigste med CSR er bidraget til bærekraft (Atkins og Brooks, 2021).

2.6 Forskjellige kontorløsninger i dag

Når en bedrift skal bestemme seg for hvilken type kontorløsning de ønsker å benytte bør de fokusere på hva som bidrar til best produktivitet for deres medarbeidere, og ikke kun ha fokuset på kostnadene. Som forvalter må man ta hensyn til faktorene effektivitet, motivasjon og trivsel for å legge best mulig til rette for medarbeidernes velvære. I de tradisjonelle kontorene har det i lang tid vært et skille mellom cellekontor og åpent landskap. Idag er det utvidet med mange forskjellige alternativer og planløsninger som skaper mange varianter av det klassiske kontoret. Enhver kontorløsning har sine fordeler og ulemper. Så til slutt i dette delkapitlet skal jeg se nærmere og presentere de forskjellige kontorløsningene som typisk brukes i næringslivet i dag. Noen bruker også en kombinasjon av disse (Vannebo, 2022).

Cellekontor

Et cellekontor, eller enekontor, er betegnelsen på når bedriften deler lokalet sitt opp i flere mindre lukkede kontorer, slik at hver ansatt for hvert sitt rom eller hvert sitt cellekontor. Cellekontoret har tradisjonelt sett vært den vanligste formen på kontor, men begynner å bli en mer sjeldenhet i næringslivet (Meel, 2015). Det er flere positive aspekter ved cellekontoret. Mange opplever det lettere å konsentrere seg, ettersom man er mer avsperrt og får mindre distraksjoner fra andre. Det er også lettere for en medarbeider å trekke seg tilbake til sitt eget område, samtidig som støynivået er generelt lavere. Det negative med cellekontor er at samhandlingen mellom kollegaene er mer utfordrende. Kommunikasjons flyt blir gjerne mer oppdelt og/eller begrenset til kun møtevirkosomheten. Dersom man benytter seg av denne kontorløsningen, burde man ha innlagte loungeområder eller hyggelige fellesarealer i kontorlokalene (Skullerud Park, 2021; Vannebo, 2022).

Åpent kontorlandskap

Et åpent kontorlandskap består av arbeidsstasjoner i et åpent rom der de ansatte sitter på hver sin plass, enten det er deres faste plass eller om de har «free seating». Rommet er uten hele skillevegger og er nært tilknyttet støtterom, som møterom og tekniske rom. Arbeidsstasjonene blir gjerne satt opp i grupper eller rekker (Arbeidstilsynet, u.å). Denne kontorløsningen har blitt veldig populært blant de seneste tiårene. Dette skyldes blant annet ønsket om å skape en mer fleksibel og samarbeidsorientert arbeidskultur, samt behovet for å utnytte kontorlokalene på en mer effektiv måte. Åpne kontorlandskap kan gi ansatte større frihet til å bevege seg rundt og samarbeide med kolleger, og kan også bidra til økt kreativitet og innovasjon (Blakstad, 2015; Vannebo, 2022).

På den andre siden kan dette også oppleves negativt for noen ved at det er utfordrende å opprettholde personvern og konsentrasjonen når det blir for mye distraksjoner, støy og forstyrrelser. Dersom man benytter seg av denne type utforming av kontoret er det viktig at arbeidsgiveren tar hensyn til de ansattes behov når de designer

kontorlandskapet, og gir dem muligheten til å velge mellom ulike typer arbeidsområder avhengig av oppgaven de jobber med. Det være lurt å avskjerme og avgrense lokalene i soner hvor man legger inn løsninger for å kompensere med utfordringene. Eksempelvis legge til rette for støtterom der man kan sitte i stillhet for møter eller for arbeidsoppgaver som krever ekstra konsentrasjon (Blakstad, 2015; Vannebo, 2022).

Fjernarbeid og hjemmekontor

Fjernarbeid er alle løsninger der arbeidstakeren gjør arbeidsoppgavene sine fra alle andre steder enn fra virksomhetens adresse. Fjernarbeid og hjemmekontor har blitt mer utbredt etter at teknologien har blitt mer avansert og tilgjengelig, blant annet gjennom utviklingen av internett, informasjons- og kommunikasjonsteknologier. Begrepet fjernarbeid beskriver en arbeidsmåte der arbeiderne kan jobbe utenfor kontormiljøet, enten det er på en café, biblioteket, hoteller og lounges mens man er på reise eller på hytta. Dermed kan fjernkontor være alt fra periodisk hjemmekontor til en fast løsning hvor arbeideren jobber i fra utlandet (Blakstad, 2015; Vannebo, 2022).

Hjemmekontor er en type fjernarbeid, der arbeidstakeren gjør alle sine normale arbeidsoppgaver ifra sitt eget hjem. Begrepet hjemmekontor fikk for alvor sin sentrale rolle i næringslivet gjennom koronapandemien, og i dag har det blitt vanlig for bedrifter å kombinere hjemmekontoret med virksomhetens egen kontorplass. Å kunne jobbe ved sitt eget kjøkkenbord, på arbeidsrommet eller i sin egen sofa, er noe som appellerer til mange – men å jobbe fra hjemmet, betyr også å jobbe alene (Meel, 2015; Vannebo, 2022).

Både fjernarbeid og hjemmekontor utvider nye muligheter til de klassiske kontorbaserte løsningene som medbringer mange fordeler, men også en del utfordringer. Fordelene med slik type arbeid er at arbeiderne får større fleksibilitet og jobbtilfredshet, mer kontroll over egen arbeidssituasjon og mer ro til å jobbe med komplekse oppgaver, samtidig som en sparer reisetid til og fra jobb. Det kan være mange utfordringer som kan oppstå med hjemmekontor, både for den enkelte personen og for arbeidsgiver. For den enkelte personen kan det være vanskelig å skille mellom arbeid og fritid når man jobber fra hjemmet, noe som kan føre til økt stress og utbrenthet. Det kan også være utfordrende å skape et godt arbeidsmiljø hjemme, med en arbeidsplass som er egnet for produktivitet og konsentrasjon. Samtidig kan det skape utfordringer med ergonomien, mindre tilhørighet til bedriften og mindre faglige og sosiale interaksjoner. For arbeidsgiver kan det være utfordrende å følge opp medarbeidere som jobber hjemmefra, og det kan være vanskelig å sikre at de får den støtten og hjelpen de trenger. I tillegg kan det være utfordringer knyttet til kommunikasjon og samarbeid mellom medarbeidere som ikke er fysisk til stede på samme sted. Dersom en organisasjon ønsker å benytte seg av hjemmekontor er det lurt å sette opp et godt system for det. Eksempelvis lage en avtale mellom arbeidsgiver og arbeidstaker med bestemte kjøreregler og krav til hvordan dere skal ha det (Arbeidstilsynet, u.å; Vannebo, 2022).

Aktivitetsbasert kontor

Et aktivitetsbasert deler kontorlokalene etter bruksområder fremfor separate kontorer. Dette gir arbeiderne mulighet til å velge arbeidsplass etter hvilken oppgave de har den dagen, og om den skal løses alene eller i et team. Dette innebærer at det er flere ulike

arbeidsområder med ulike innredninger og fasiliteter for å støtte de forskjellige arbeidsoppgavene, blant annet et stillerom for konsentrasjon, felles samarbeidsområder, møterom i ulik størrelse og prosjektområder osv. Aktivitetsbaserte arbeidsplasser innebærer som oftest at folk ikke har faste plasser og kan bestå av en blanding av åpent landskap, cellekontorer og delekontorer. I evalueringer presterer det fleksible aktivitetsbaserte kontorer ganske bra på brukertilfredshet. En mulig årsak til det er at man som bruker får mer kontroll og frihet for individet, samt at lokalene er bedre utstyrt med støtterom og spesiallagde plasser for de forskjellige aktivitetene som skal gjennomføres (Blakstad, 2015; Vannebo, 2022).

Co-working

Co-working er en arbeidsform der mennesker som ikke nødvendigvis jobber for samme selskap, deler en arbeidsplass. Co-working lokaler er vanligvis leid ut av et selskap som tilbyr en felles kontorplass med alt av teknologi og verktøy som trengs for å utføre arbeidet. Formålet med co-working er å gi folk en fleksibel og sosial arbeidsplass utenfor hjemmet, og det kan være en god mulighet for selvstendig næringsdrivende og småbedrifter som ikke ønsker eller har mulighet til å leie et eget kontor. Co-working kan også bidra til at folk får en mer variert og stimulerende arbeidsdag ved å være omgitt av andre mennesker i et arbeidsfellesskap (Hogarty, S, 2021). utfordringer med co-working lokaler kan være at det kan være dyrt å leie, høyt støynivå, mangel på privatliv og samtidig får man ikke tilpasset arbeidsområde sitt. I tillegg kan det være litt forstyrrende å jobbe i et miljø med andre mennesker som jobber innenfor andre segmenter, eller som til og med kan anses som konkurrenter (Herhold, K, 2020; Vannebo, 2022).

3 Metode

I dette kapittelet skal jeg forklare og vise hvordan forskningen har blitt gjennomført. Jeg vil også presentere forskningsprosessen og den metodiske tilnærmingen som jeg har benyttet meg av i denne oppgaven. For min problemstilling har jeg valgt å benytte meg av kvalitative metoder. «Valg av metode har store konsekvenser for arbeidet med prosjektet, og vil ofte være bestemmende for muligheten til å lykkes» (Dalland, 2014). Det er flere metoder jeg har benyttet meg av for å undersøke og forske på denne problemstillingen. Det har blitt foretatt en litteraturstudie, flere dybdeintervjuer, en befaringsgÅtur og en sorteringsøvelse.

3.1 Valg av metode

Kvalitative metoder gir en innsikt i deltagerens opplevelser, tanker og erfaringer rundt det aktuelle temaet. Kvalitativ tilnærming søker forståelse. Kvantitative metoder gir en bred oversikt som viser hva en større gruppe deltakere opplever. Kvantitativ tilnærming søker forklaring (Tjora, 2017). De kvantitative metodene har også den fordelen at de gir data i form av målbare enheter, det lar seg tallfeste. De kvalitative metodene tar istedet sikte på å fange opp meninger og opplevelser som ikke lar seg tallfeste eller måle. Både kvalitative og kvantitative metoder bidrar på hver sin måte til å forstå samfunnet vi lever i på en bedre måte, og av hvordan, enkeltmennesker, grupper og institusjoner handler og samhandler med hverandre (Dalland, 2014).

Når man gjennomfører kvantitative undersøkelser får man oversikt, mens i kvalitative undersøkelser får man innsikt. Jeg har valgt å benytte meg av kvalitative metoder fordi jeg ønsker å få innsikt i hvordan eiendomsselskaper og forvaltere jobber for å finne gode og fleksible kontorløsninger for kundene sine, og dermed vil det være fordelaktig å prate med de som jobber med dette. Samtidig som jeg ønsker å fange opp informantens meninger og opplevelser rundt det aktuelle temaet, dermed følte jeg at en kvalitativ fremgang var mest fordelaktig for denne forskningen.

3.2 Forskningstilnærming

I denne oppgaven har jeg hatt en abduktiv tilnærming til problemstillingen. Abduktiv tilnærming er et sted mellom induktiv og deduktiv. Dette innebærer at man starter med empirien, gjennom litteratursøk, som en indikasjon på feltet og tematikken. I løpet av forskningen vil man oppdage nye perspektiver og oppdage nye funn, og heller knytte mer teori opp mot det i etterkant (Tjora, 2017). Jeg la derfor ikke for mye vekt på teoridelen tidlig i forskningen, men fylte heller på mer underveis.

3.2.1 Utvalg av informanter

For utvalg av informanter i kvalitative intervjustudier velger man som regel noen som av ulike grunner vil kunne uttale seg på en reflektert måte om det aktuelle temaet.

Informantene er ikke tilfeldig utplukket slik som i kvantitative spørreundersøkelser, men nøye gjennomtenkt på forhånd, nemlig strategisk eller teoretisk utvalg (Tjora, 2017). I mitt tilfelle har jeg gjort et strategisk utvalg av informanter, ettersom de kan uttale seg mer om utviklingen av gode kontorlokaler. Som utvalg av informanter valgte jeg ledere, ansatte og forvaltningsansvarlige i små og mellomstore eiendomsbedrifter, som driver utleie av næringsseiendommer. Jeg starter med å søke opp og kontakte et par av informantene selv, og da jeg kom enden av intervjuene med disse, ble jeg tipset videre til flere informanter jeg kunne ta kontakt. Dette fenomenet kalles gjerne *snøballmetoden*, som brukes for å rekruttere deltakere i undersøkelsen, ved å spørre allerede påmeldte deltakere om forslag til nye deltakere. En må riktignok være klar over ulempen med metoden ved at den kan begrense variasjonen (Tjora, 2017). På denne måten tok jeg kontakt med åtte personer. Det var riktignok en jeg aldri fikk svar fra, og en som jeg aldri fikk gjennomført intervjuet med da vi aldri fant en passende anledning. Jeg endte til slutt da med et utvalg av seks informanter.

Ettersom oppgaven er avgrenset til små og mellomstore bedrifter i Oslo og omegn, var det naturlig å hente informanter som var stasjonert i Oslo området. Dette gjorde det noe mer utfordrende å gjennomføre intervjuene fysisk da jeg selv bor i Trondheim. Heldigvis har muligheten for å gjennomføre møter eller lignende digitalt blitt såpass mye mer lett og etablert etter koronapandemien, da vi mennesker har blitt mer vant med å kommunisere på ulike arenaer. Jeg opplevde derfor ikke å ha intervjuene med informantene digitalt som noen utfordring eller hindring for forskningen. Jeg gjennomførte totalt seks intervjuer, der fire ble gjort digitalt og to fysisk da jeg reiste ned til Oslo området. Samtidig som dette ble jeg inviterte en av informantene meg til en befaring av flere kontorlokaler som vedkommende hadde i sin forvalterportefølje.

3.3 Forskningsdesign og strategi

3.3.1 Litteraturstudie

For å få mest mulig informasjon rundt temaet har det vært nyttig og viktig å gjennomføre et grundig litteratursøk. Litteraturstudie bør foretas tidlig i semesteret for å få inspirasjon til valg av problemstilling. I tillegg får man dannet et grunnlag og kartlagt om det eksisterer tidligere forskning og relevant teori rundt det aktuelle fagområdet, samt hvilke metoder som er blitt benyttet i disse. Litteraturstudie resulterte i flere publiserte forskningsartikler som supplerte med god vitenskapelig teori, som publiserte forskningsartikler.

Gjennom litteratursøket har det av tidligere forskning har det vært viktig at informasjonen var vitenskapelig kvalitetssikret. Jeg benyttet meg derfor av Google Scholar, som er en søkemotor for vitenskapelige artikler fra Google. I tillegg til andre søkemotorer som NTNU Universitetsbibliotek og ResearchGate. Her har jeg brukt flere forskjellige søkeord som blant annet «kontorlokaler», «valg av kontorlokale», «Arealeffektivitet», «Tilpasningsdyktighet», «fleksibilitet» osv., som ga mange søketreff. Å søke bredt rundt det aktuelle temaet kan være en fordel for å ikke overse litteratur som kan være hensiktsmessig for oppgaven (Dalland, 2014)

«Når vi bruker dokumenter som kilde, er vi nødt til å sette den inn i kontekst: Når ble den skrevet? Hvor er de skrevet, av hvem, og til hvilket formål?» (Tjora, 2017). For hver kilde benyttet så har jeg vært kildekritisk i form av utgivelsesår, forfatters hensikt og relevans for temaet, samtidig som jeg har sjekket over referanselisten og antall ganger publikasjonen var sitert.

3.3.2 Dybdeintervju

I forbindelse med denne oppgaven har jeg benyttet meg av et kvalitativt forskningsdesign. En av og kanskje den mest sentrale metoden jeg benyttet meg av var dybdeintervju. Når man gjennomfører et dybdeintervju har man i all hovedsak som formål å skape en situasjon der samtalen flyter fritt rundt noen spesifikke temaer som intervjueren ønsker. Det er meningen å få informanten til å reflektere over egne erfaringer, opplevelser og meninger knyttet til temaet for forskningen, ved å skape en avslappet stemning og noenlunde romslig tidsramme. I motsetning til spørreundersøkelse, som består av såkalte lukkede spørsmål med faste svaralternativer, så anvender vi i dybdeintervjuer åpne spørsmål som gir informantene mulighet til å fortelle mer og gå i dybden på temaer de ønsker. Man kan også i slike settinger «spore av» og havne på temaer som forskeren ikke hadde tenkt ut på forhånd, men som informanten føler er viktig, og dermed vise seg å være relevant for undersøkelsen. Det er en viktig forutsetning at man greier å skape en avslappet stemning under intervjusituasjonen, eksempelvis på egen arbeidsplass dersom undersøkelsen er knyttet til informantens arbeid (Tjora, 2017).

Da jeg gjennomførte intervjuene, sørget jeg for at vi satt alene og uforstyrret, slik at informanten fikk rom til å prate løst og ikke følte at det var anstrengende på grunn av omgivelsene. Ved å for eksempel booke et møterom eller dersom informanten hadde et lukket kontor, benyttet vi det.

Dersom intervjuet måtte gjennomføres digitalt, noe det ofte måtte, gjennomførte jeg dette over video via applikasjonen Microsoft Teams. Jeg gjorde over video fremfor å ta det over telefon da man kan miste viktige aspekter ved intervjuet. På denne måten hadde vi muligheten til å se hverandre, dette gjorde at samtalen fløt lettere ved at vi blant annet kunne oppfatte hverandres kroppsspråk. Jeg fikk eksempelvis anledning til å uttrykke begeistring og interesse ovenfor informanten når vedkommende gikk inn på et interessant tema og at de dermed skulle fortsette i den retningen.

I forkant av intervjuene har jeg forhørt meg med informantene om det gikk fint å ta lydopptak av samtalen, og presisert at det kun var jeg som skulle høre på det. På denne måten kunne jeg konsentrere meg mer i intervjusituasjonen for å få en bedre flyt i samtalen, samt stilt oppfølgingsspørsmål der det passet seg. Igjen kom applikasjonen Microsoft Teams til nytte ved at man kan ta opp videosamtalen, og dermed ha lydopptaket automatisk klart på datamaskinen.

Intervjuguide

Dybdeintervjuenes struktur kan variere på mange måter, men i all hovedsak består det av tre faser – oppvarming, refleksjon og avrunding. *Oppvarmingsspørsmål* er gjerne enkle, konkrete spørsmål som ikke krever mye refleksjon som f.eks. alder, arbeidsstilling

og arbeidsoppgaver. Dette skaper trygghet hos informanten, i tillegg til at det gjør det mulig å plassere han eller hun. *Refleksjonsspørsmål* skaper kjernen av intervjuet. Her inviterer man informanten til å gå i dybden av temaet vi undersøker, ofte gjennom egne erfaringer og tanker. Her kan man også stille oppfølgingsspørsmål der det er nødvendig. *Avrundingspørsmål* skal lede fokuset vekk fra refleksjonen og normalisere forholdet mellom intervjuer og informant. Relevante temaer her er å berette hva som skjer med dataene videre og takke for tiden. Stemningen burde ved avslutningen være god nok til at spørsmål kan tas over telefon senere ved behov (Tjora, 2017).

Det har vært hensiktsmessig for meg å ha en intervjuguide for å strukturere intervjuene. Selv om et dybdeintervju ideelt sett skal være en fri samtale, var det likevel lurt å ha en intervjuguide til hjelp for å huske alle spørsmålene jeg ønsket å ta opp. I tillegg var utarbeidelsen av guiden en bra forberedelse til møte med informantene. Jeg valgte å sende intervjuguiden til informantene i forkant av intervjuet slik at de også hadde muligheten til å forberede svar og gjøre seg noen tanker om temaet. Målet med intervjuene var å få informanten til å reflektere rundt utviklingen av kontorlokaler og hvordan det burde legges opp sett fra eiendomsutviklerne sitt perspektiv. Videre ønsket jeg å kartlegge hvordan kundene liker å jobbe og hvorfor, samt tenke på hvilke krav og kriterier kundene har til kontorlokalet. Videre hvordan de vurderer og vektet forskjellige faktorer ved valg av kontorlokale. På denne måten fikk jeg et innblikk i hva som må hensyntas for å kunne tilby gode og fleksible kontorlokaler, som gjorde at jeg kom nærmere forskningsspørsmålet. Jeg hadde også flere spørsmål knyttet til endringsbehovet til kundene, da dette også står sentralt i forhold til problemstillingen og forskningsspørsmålene i oppgaven.

3.3.3 Gåtur

Gåtur eller befarings er en metode der man tar en tur gjennom en bygning for å evaluere sammenhengen mellom bruken og intensjonene (Hansen et al, 2009, s.23). Begrepet "befaring" er egentlig en samlebetegnelse på ulike teknikker der informanter blir tatt med på en omvisning i bygget for å vurdere ulike kvaliteter og mangler ved forskjellige deler av bygningen (Hansen et al, 2009, s.23). Metoden kan utføres på forskjellige måter og med ulike sammensetninger av deltakere. De ulike typene gåtur inkluderer åpen, forhåndsdefinert, stille eller samtalebasert gåtur (Hansen et al, 2009, s.23).

I dette prosjektet ble det valgt en samtalebasert gåtur som metode, der utleieren av næringslokalene gikk sammen med meg gjennom lokalene. Det var en av informantene mine som i intervjusettingen inviterte meg til å bli med på en befarings av flere av kontorlokalene i vedkommende sin portefølje. Dette takket jeg gladelig ja til, og befaringsen ble avtalt den 28.mars 2023 i tidsrommet 12:00 – 13:00.

Befaringsen omfattet fire forskjellige kontorlokaler, med flere planlagte stoppesteder som utleieren hadde forhåndsbestemt. Ved hvert stoppested delte utleieren informasjon om spesifikke forhold i lokalene, inkludert hva som hadde blitt gjort, hva som var positive og negative aspekter ved dem, samt planlagte endringer for fremtiden. To av lokalene hadde nylig blitt frigjort av leietagere, i ett av lokalene pågikk forberedelser for nye leietagere som skulle flytte inn, og ett av lokalene var allerede utleid til en leietaker.

Målet med gåturen var ikke primært å evaluere brukskvaliteten til bygningene, men heller å få innsikt i utseendet og utformingen av kontorene til eiendomsutviklerne både

under leieperioden og etter at leieperioden var avsluttet. I stedet for å ha med brukergrupper, ble gåturen gjennomført sammen med utleieren av lokalene. Formålet var å se flere av perspektivene som tidligere var blitt diskutert og utveksle mer informasjon, som en naturlig forlengelse av intervjuet.

Selv om gåtur eller befaring vanligvis brukes for å evaluere brukskvaliteten til bygninger, ble metoden tilpasset for å oppnå spesifikke mål i denne oppgaven. Gjennomføringen av gåturen ga verdifull innsikt i utformingen av kontorene og muligheten til å observere noen av perspektivene som informantene tidligere hadde delt under intervjuet.

3.3.4 Sorteringsøvelsen

I tillegg til de gjennomførte intervjuene ble det benyttet en sorteringsøvelse for å utforske de viktige kriteriene og faktorene nevnt av informantene når det gjelder leietagernes vurdering av kontorløsninger. Når man først har en idé om hva kundene ønsker, reiser det store spørsmålet seg om hva som bør implementeres først. Det finnes et bredt spekter av kriterier og egenskaper å vurdere for et kontorlokale, og det er nødvendig å etablere en prioriteringsrekkefølge for å ta riktige beslutninger og planlegge implementeringen på en effektiv måte. Dette er nok en øvelse som vanligvis ville blitt brukt som en kvantitativ metode som man sender ut til mange respondenter, men siden jeg i denne forskningen har gjennomført dette med få respondenter. Samtidig som jeg har gjort det i en intervjusetting med mine strategisk utvalgte informanter, klassifiseres det som en kvalitativ metode i dette tilfellet (Osterwalder, 2015).

Det første jeg gjorde var å sette sammen en definert liste over kriterier som kunne prioriteres for et valg av kontorlokale. Flere kriterier ble identifisert under intervjuene, men det var utfordrende å fastslå deres relative viktighet. For å håndtere dette satte jeg sammen en kort spørreundersøkelse med spørsmålet; «Hvilke kriterier er viktige i en leietagers vurdering av kontorlokaler?» Spørreundersøkelsen inkluderte alle kriteriene som hadde blitt nevnt av informantene gjennom intervjuene. Deltakerne ble bedt om å rangere kriteriene basert på deres oppfattede prioritet av leietakerne (Osterwalder, 2015).

Sorteringsøvelsen inneholdt ti ulike kriterier: profesjonelle utleiery, romslighet og utforming (planløsning, romstørrelse, romtyper osv.), leienivå (pris), tilpasningsdyktighet/fleksibilitet, estetikk, inneklime, fellesfasiliteter, sertifiseringer av standarder (BREEAM, ISO, NS osv.), muligheten til å tilpasse lokalene etter egne behov, og miljø og bærekraft. Kriterier som blant annet beliggenhet, nærhet til offentlig transport, og omdømme var også vurdert å inkludere i øvelsen, men siden dette er kriterier som faller utenfor eiendomsutvikleres kontroll valgte jeg å avgrense kriteriene til innenfor utleieres kontrollområde. Dette gjorde også undersøkelsen mer relevant for oppgaven.

I enkelte tilfeller, etter at intervjurundene var avsluttet og undersøkelsen var satt sammen, ble enkelte informantene kontaktet på nytt. Jeg ba om at de avsatte omtrent ti minutter til en oppfølgende telefonsamtale eller videosamtale. Sammen gjennomgikk vi sorteringsøvelsen. Dette ga informantene muligheten til å begrunne hvorfor de prioriterer på den måten de gjør, og la til rette for mer inngående diskusjoner og interessante funn.

I de andre tilfellene, satte jeg av ti minutter ekstra tid på intervjuet. Sånn at jeg og informanten kunne gå igjennom resultatene av øvelsen da vi var omtrent halvveis i intervjuet. Jeg sendte ut undersøkelsen på forkant av intervjuet så noen av informantene hadde sendt inn svar av undersøkelsen før intervjuet startet, mens andre hadde ikke hatt muligheten til det enda, så da gjennomførte informanten det mens jeg var til stede.

Årsaken til at gjennomførelsen av undersøkelsen ble gjort litt forskjellig fra informant til informant, er at jeg hadde ikke planlagt å gjennomføre denne øvelsen ved starten av forskningsperioden. Etter at omtrent halvparten av intervjuene var gjennomført så følte jeg det som nødvendig å snakke mer om disse kriteriene og faktorene som ble nevnt, samtidig som det hadde vært fordelaktig å sett prioriteringen av de.

3.5 Om dataanalyse

Under intervjuene tok jeg lydopptak av samtalene og hørte gjennom dem flere ganger. I etterkant av intervjuene har jeg transkribert dem, som er en viktig del av arbeidet. Dette gir muligheten til å gjenoppleve intervjuene og bevare intervjusituasjonene. Det er derfor viktig å være mer detaljert enn det man tror er nødvendig, f.eks. dersom informantene leter etter ord kan det signalisere en usikkerhet (Tjora, 2017). Jeg transkriberte av den grunn intervjuene detaljert i rask tid etter at de var ferdige, sånn at jeg hadde intervjusituasjonene ferskt i minne.

Videre markerte jeg deler av transkripsjonen der jeg følte informanten sa noe interessant og relevant, som jeg følte kunne være et funn.. Jeg har også tatt egne notater underveis i intervjuene og i løpet av befaringen. Jeg lagde meg deretter en liste med alt av interessant info som opplysninger som gikk igjen hos informantene. På denne måten har jeg analysert og bearbeidet dataene mine for å identifisere interessante funn og viktige kriterier. Og til slutt hadde fått det bekrefte av samtlige informanter, dermed skrev jeg det inn i funnkapittelet i oppgaven. Jeg har også sammenlignet resultatene fra sorteringsøvelsen med funnene fra de andre metodene som intervjuene, befaringen og litteraturstudie og sett at forskningsresultatene samsvarer med hverandre.

3.6 Undersøkelsens kvalitet

I den siste delen av metoden vil jeg reflektere over forskningens kvalitet ved å diskutere kvalitetskriteriene validitet og reliabilitet. Disse kriteriene er anerkjente vitenskapelige metoderegler og kunnskapskrav. Metodene i forskningen skal gi troverdig kunnskap, med andre ord så må kravene til validitet og reliabilitet være oppfylt. Validitet står for relevans og gyldighet. Det som måles, må ha en relevans og være gyldig for problemet som undersøkes. Reliabilitet betyr pålitelighet, og omhandler at målinger må utføres korrekt, og at eventuelle feilmarginer angis (Dalland, 2014).

3.6.1 Reliabilitet

Forskeren vil alltid ha ett eller annet engasjement i temaet det forskes på. Forskerens engasjement i tematikken vil kunne forstyrre prosjektet ved at den kan påvirke resultatene. Idealet er nøytrale eller objektive observatører, selv om innenfor den fortolkende tradisjonen er fullstendig nøytralitet umulig å oppnå. Det er derfor viktig når

man går ut i feltet og ha minst mulig faglig eller hverdagslig forutforståelse, men å være åpen og forberedt på å justere forståelsen underveis (Tjora, 2017). «Forskeren skal være objektiv, det vil si ikke la seg påvirke av vurderinger som ikke er vitenskapelige» (Dalland, 2014).

På bakgrunn av dette gikk jeg ut i feltet med et så åpent sinn som mulig. Jeg hadde også en abduktiv tilnærming til prosjektet. Dette innebærer at jeg vil starte med empirien, gjennom litteratursøk, som en indikasjon på feltet og tematikken. Senere tilegnet jeg meg teorier og perspektiver underveis i forskningen (Tjora, 2017). På denne måten unngikk jeg å bli styrt i en retning av forutinntatte inntrykk, holdninger og teori.

3.6.2 Validitet

Når det gjelder forskningens relevans opplever jeg at forskningens fyller dette kriteriet, ettersom det er et veldig dagsaktuelt tema som næringslivet nå står ovenfor. Validiteten knyttes til hvorvidt de svarene vi finner i forskningen, faktisk er svar på de spørsmål vi ønsker å stille. Ved å tydeliggjøre hvordan vi praktiserer forskningen ut ifra spørsmålene vi stiller og hvordan, kan vi styrke forskningens gyldighet (Tjora, 2017). I prosjektet skal jeg gjøre tydelig rede for metodene jeg vil benytte. Jeg vil også benytte meg av flere forskningsmetoder som er med på å styrke gyldigheten. I tillegg vil jeg også se på resultatene jeg anskaffer i lys av relevant teori og evt. tidligere forskning som jeg mener styrker gyldigheten ytterligere.

3.6.3 Generaliserbarhet

Generaliserbarhet tar utgangspunkt i at forskningen som har blitt gjort skal ha relevans også for andre tilfeller enn det som har blitt studert (Tjora, 2017). Også her opplever jeg at forskningen min er relevant. Når det gjelder generalisering må man tenke på om forskningen også kan være gyldig i liknende tilfeller. Selv om jeg skal se på fremtidig kontorløsninger i små og mellomstore bedrifter innenfor eiendomsbransjen, er det trolig at funnene også vil være relevante for andre typer kontorer både i store konsern og andre områder.

3.7 Forskningsetikk

Et spesielt fenomen ved kvalitative forskningsmetoder, som jeg har benyttet meg av i masteroppgaven, er at man kommer nær dem man forsker på. Eksempelvis gjennom befaringer eller dybdeintervjuer. Når det gjelder dybdeintervjuer er mye av etikken knyttet til presentasjon av data, for eksempel at informantene blir anonymisert. Det har også vært viktig å informere deltakerne på at de kunne avslutte intervjuet når som helst, og at de kunne trekke seg fra undersøkelsen også etter intervjuene var gjennomført. Det bør ligge en etisk sans i all forskning, og tillit, respekt og konfidensialitet må være innarbeidet i kontakten vi har med informantene (Tjora, 2017).

Forskningsetiske hensyn har vært viktig i min masteroppgave, og jeg har hatt god kontakt med informantene, informert dem om alt de måtte trenge og/eller ønske å vite og vært åpen for å svare på spørsmål. Jeg spurte også informantene om det var greit om

jeg tok lydopptak av samtalen og informerte dem om at dette bare skulle høres av meg og brukes for å transkribere intervjuene, før jeg ville slette opptaket så fort jeg var ferdig.

4 Empiriske funn

I dette kapitlet presenteres de empiriske funnene som er oppnådd gjennom intervjuer, befaring og sorteringsøvelsen som er gjennomført i løpet av forskningsperioden. Kapitlet er delt inn i fire delkapitler, hvor hvert delkapittel tar for seg et felles tema knyttet til funnene. Disse temaene er nøye valgt for å gi innsikt og en helhetlig forståelse av forskningsområdet. Disse fire delkapitlene omhandler leietagers kriterier, miljø og bærekraft, utforming av lokalet og inn klimaet, og til slutt en presentasjon av et nytt perspektiv – nemlig det relasjonelle perspektivet.

4.1 Leietagers kriterier for valg av kontorlokaler

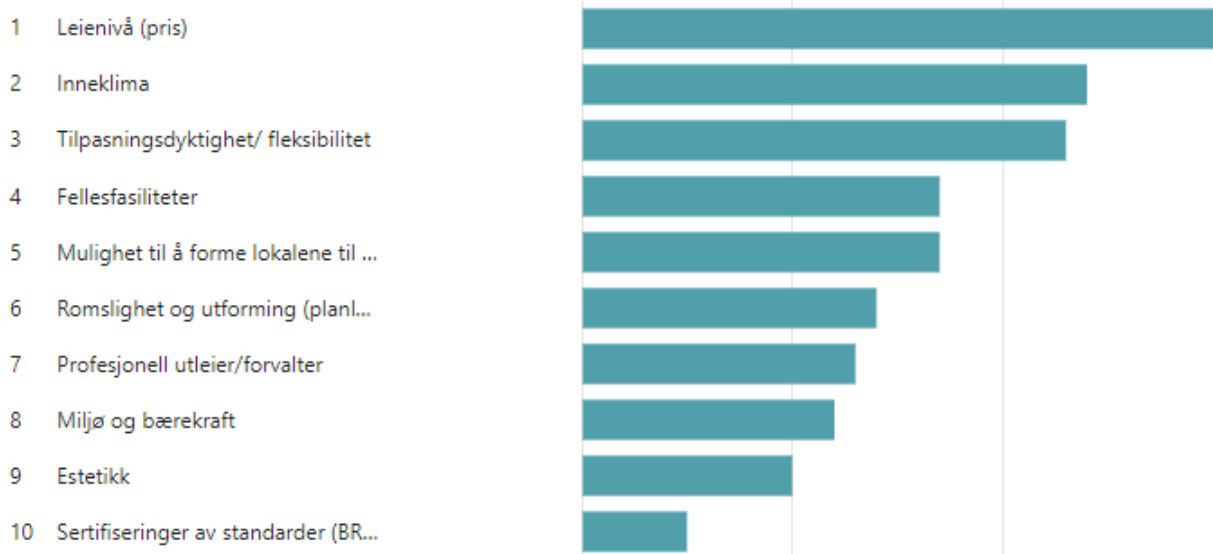
I løpet av intervjuene ble det gjennomført en sorteringøvelse sammen med hver av informantene. Målet med denne øvelsen var å rangere ulike kriterier relatert til valg av kontorlokaler basert på informantenes oppfatning av hva kundene verdsetter mest. Formålet var å oppnå klarhet i hvilke hva kundene etterspør, samt hvilke av disse de opplever at kundene prioriterer mest. Samtidig ble øvelsen gjennomført i samarbeid med informantene for å få innsikt i deres synspunkter og tanker rundt hvert enkelt kriterium.

Samtlige kriterier som ble inkludert i sorteringen ble fremhevet i samtale med informantene, og dermed anses alle kriteriene som viktige. Selv om et kriterium fikk lavere poengsum, betyr det ikke at utleierne ignorerer det. Tvert imot ble alle kriteriene nøye vurdert og betraktet som relevante i en beslutningsprosess.

Figuren under viser det sammenlagte resultatet av sorterings øvelsen. For å visualisere resultatene av sorteringen presenteres resultatene i et søylediagram som illustrerer de viktigste kriteriene i leietagers vurdering av kontorlokaler. Dette diagrammet gir et visuelt inntrykk av informantenes rangering og bidrar til en bedre forståelse av hvilke faktorer som har størst betydning i valget av kontorlokaler.

1. Hvilke kriterier opplever du er viktigst for en kunde i valg av kontor?

[Flere detaljer](#)



Figur 7: Resultatene fra sorteringsøvelsen (egenprodusert i Forms)

Resultatet fra undersøkelsen viser at leienivå (pris) anses som det viktigste kriteriet av alle informantene, og dette kommer ikke som en overraskelse. Prisen er ofte det første spørsmålet leietakerne stiller, og den har en direkte innvirkning på deres økonomiske beslutninger. Dette reflekterer betydningen av økonomiske hensyn og kostnadseffektivitet for leietakerne. Leieprisen tilhører det funksjonelle perspektivet i perspektivmodellen.

Inneklima ble også vurdert som svært viktig av utleierne. Dette kan forklares av hyppige klager fra leietakere angående inneklimate og den potensielle krisen som kan oppstå hvis det ikke står til kundenes forventninger. Dette funnet støtter tidligere perspektiver som peker på betydningen av et godt arbeidsmiljø og trivsel for leietakerne. Kriteriet tilhører det tekniske perspektivet i modellen.

Tilpasningsdyktighet og fleksibilitet i lokalene ble også rangert som betydelige faktorer av utleierne, samtidig som leietakeres mulighet til å forme lokalene til sitt eget litt lengre ned. Dette indikerer behovet for kontorlokaler som kan tilpasses leietakernes spesifikke krav og arbeidsprosesser. Muligheten til å forme lokalene til sitt eget tilhører det funksjonelle perspektivet, mens tilpasningsdyktighet og fleksibilitet kan styrke alle de tre perspektivene i modellen.

Fellesfasiliteter ble også vurdert som viktige av utleierne. Dette tyder på at tilgangen til fellesområder og tjenester som kan bidra til å skape et trivelig og attraktivt arbeidsmiljø blir verdsatt av leietakerne. Kriteriet styrker det funksjonelle perspektivet i modellen.

Deretter kom romslighet og utforming. Kriteriet går på utformingen av kontorlokalene, og inkluderer alt planløsning, type rom og størrelse på rom og lokalene. Dette kriteriet styrker også det funksjonelle perspektivet i modellen.

Profesjonelle utleiery og tilgjengelighet fikk ogs a betydelig oppmerksomhet i sorteringsøvelsen, selv om noen utleiery uttrykte ønske om at dette kriteriet skulle bli vurdert enda høyere. Dette funnet kan indikere betydningen av god kommunikasjon og samarbeid mellom utleiery og leietaker. Det er litt mer utfordrende å plassere dette kriteriet under noen av perspektivene, men det havner under det funksjonelle.

Videre viste undersøkelsen at vurderingen av miljø og bærekraft var delt blant utleieryne. Noen ga dette kriteriet høy rangering, mens andre plasserte det lavere. Dette illustrerer at utviklerne har delte meninger om hvor viktig kundene anser miljø og bærekraft   være ved valg av kontorlokaler. Kriteriet hører til under det bærekraftige perspektivet.

Estetikken i lokalene kommer lengre ned på listen. Estetikken i lokalene går ut på de visuelle kvalitetene til kontorlokalet, at det oppleves vakkert og harmonisk av sansene til leietakerne. Kriteriet styrker det funksjonelle perspektivet i perspektivmodellen.

Sertifiseringer av standarder som BREEAM, ISO og NS, i tillegg til energikarakterer, ble rangert lavere av utleieryne. Dette kan skyldes at mindre utleiery ikke anser slike sertifiseringer som like viktige som større aktører, eller at det er andre faktorer som de vurderer som mer avgjørende for leietakerne. Kriteriet styrker det bærekraftige perspektivet

Samlet sett gir søylediagrammet en innsikt i utleieryens oppfatninger av hva kundene verdsetter høyest ved valg av kontorlokaler. Det er viktig å merke seg at funnene er basert på utleieryens perspektiver og ikke nødvendigvis gjenspeiler alle leietakeres preferanser. Likevel gir dette resultatet verdifulle innspill som kan tas i betraktning ved utvikling og forvaltning av kontorlokaler for å imøtekomme leietakernes behov og ønsker. Det er også viktig å påpeke at søylediagrammet viser gjennomsnittlig rangering av kriteriene og at informantene kan verdsette enkelte kriterier høyere enn andre. Flere av kriteriene har blitt gitt både høye og lave rangeringer av informanter, som forsterker oppfatningen om at alle disse kriteriene er viktig å ta i betraktning ved utvikling av gode og fleksible kontorlokaler.

4.2 Miljø og bærekraft

Miljø og bærekraft var et tema som kom opp tidlig og gjentatte ganger i dybdeintervjuene med informantene. Det har blitt stadig viktigere for leietakere av kontorlokaler i dagens samfunn og det er et sentralt tema i hver eneste ombygning. Som en informant uttalte:

" Dette har kommet for fullt for kanskje fem år siden. Og også har man jo gradvis blitt mer opptatt av det, men jeg vil jo si at hvis man går tilbake et tiår, så var eventuelt motivasjonen for strømsparing rent økonomisk. Nå er det mye mer enn bare  konomi. Nå er vi villige til å bruke en del penger på at fotavtrykket skal bli grønnere.  konomi vil alltid være en faktor, men det er absolutt ikke den eneste, og det er kanskje ikke lenger den viktigste faktoren"

Med dette sitatet over ser man hvor viktig miljø og bærekraft har blitt, også for denne bransjen. Her ser vi at informanten setter miljøperspektivet like høyt som  konomi. Dette

er et interessant funn da en kan tenke seg at disse faktorene ikke ville vært likestilt for bare noen år siden.

Mange av informantene la vekt på at miljø og bærekraft ligger i filosofien og verdiene til virksomhetene deres, og at alle valg og tiltak de foretar seg nå har en miljø og energiokonomisk (ENØK) tankegang bak det. Dette kan sees i form av tiltak som energieffektiv belysning, varmesystemer og ventilasjon, eksempelvis dersom man har et litt eldre bygg i porteføljen sin så oppgraderes all belysning til moderne LED-lys som er mer vennlig i forhold til strømbruk. I tillegg er man også bevisst på miljø når det kommer til materialvalg. En av informantene dro frem et konkret eksempel om en type parkett som kun utvinnes av en tresort i regnskogen, altså med andre ord man må kutte regnskog for å få tak i det. Informanten fortalte at det ville sende et veldig feil uttrykk for bedriften deres utad og at de ville aldri vært villige til å gjøre det dersom en leietager ønsket det. Da ville de heller finne en miljøvennlig erstatning som kan gi et lignende uttrykk. Dette viser hvordan eiendomsselskaper har implementert miljø og bærekraft som en verdi i bedriften og hvordan det jobbes kontinuerlig med å forbedre og å ta smarte valg når det kommer til utstyr og materialer.

I tillegg nevnte de fleste av respondentene miljøsertifisering av bygg som en viktig faktor for å tiltrekke seg leietagere ved valg av kontorlokaler. Det ble også avdekket en økende interesse for sertifiseringer som BREEAM, ISO og energikarakter. Disse standardene hjelper leietakere å identifisere bygg med god bærekraftprofil, og bidrar til å sikre at kontorlokaler har en energikarakter som er i tråd med kundenes krav. En av informantene fortalte også at noen kunder, gjerne litt større foretak, kan ha som et kriterium at bygget de flytter kontoret sitt inn i skal være miljøsertifisert og at det skal ha en energikarakter på et visst godt nivå. Videre har EU gjort det forbudt å drive utleie av kontorlokaler med lave energikarakterer i flere land i EU, som det nå spekuleres i om skal innføres i flere EU-land, deriblant Norge (Setsaas, 2023).

Dette betyr at hvis man har en for lav energikarakteren så risikerer man å ikke få drive utleievirksomhet i det. Flere av informantene forteller at de tror at dette er område som bare kommer til å få økt fokus fremover, og at de derfor jobber mye med miljø og energisparing nå til dags. I et av dybdeintervjuene ble det sagt at:

«Enten om du er miljøbevisst eller ei for å si det på den måten, så må du henge med i timen eller så faller du ut av markedet - og enkelte eldre lokaler vil etterhvert være så dyre å få bra nok at de faller ut av markedet»

I tillegg til å være viktig for forvalterne av kontorlokalene, har det også blitt stadig viktigere for kundene til disse virksomhetene at de er miljøvennlige. Informantene uttalte at kundene tar det for gitt at det er gjort så miljøvennlig og økonomisk gunstig som mulig, og videre at det er nesten sånn at hvis en leietaker ikke bryr seg om miljø og bærekraft, så er det en varselampe hos utleieren om at kunden kanskje ikke tar samfunnsansvar på alvor og derav ikke er en seriøs aktør. Forvaltere i eiendomsselskaper som driver utleie av næringseiendom ønsker seg derfor leietakere som sammen med dem tar samfunnsansvar og ønsker å gjøre dette på en mest mulig bærekraftig måte. Å ha en grønn profil og en god miljøprofil kan også være en viktig faktor i markedsføringen av bygg og virksomheter. Dette kan skape en positiv oppfatning av virksomheten og tiltrekke seg kunder som deler de samme verdiene om å ta vare på miljøet.

4.2.1 Life Cycle Cost (LCC)

Det ble også diskutert under dybdeintervjuene nemlig viktigheten av det å tenke langsiktig når det gjelder lokalene. Hvis man eksempelvis skal bygge nye kontorlokaler så er det veldig dårlig miljømessig tiltak å rive eller sprengte bort det som står. Før i tiden så tenkte en kun på sluttproduktet, da hadde det ikke vært noe alternativ annet enn å få bort det gamle for å bygge nytt, effektivt og bra. Nå må man tenke på fasen frem til produktet står ferdig. Nå tenker man på hele livsløpet, fra produksjon til avhending. Det gir et fryktelig dårlig miljøfotavtrykk å kaste masse gammelt materialet, og forvaltere ser derfor etter om det er noen andre som kan ha bruk for det. Om de kan gi det bort til et annet bygg e.l. hos en annen aktør slik at de ikke skal generere masse avfall. Gjenbruk er blitt en veldig viktig faktor innenfor miljø, som det er en kjempeskjell på fra i dag kontra bare fem år siden.

Det er også viktig å tenke på det langsiktige perspektivet når man leier ut lokaler og pusser opp for en leietaker. Selv om det er viktig å tilpasse lokalene til leietakerens behov og ønsker, bør man også tenke på hvordan dette vil påvirke neste leietaker som kommer inn. Dersom en leietaker har veldig særegne preferanser og ønsker å gjøre store endringer, så kan det være lurt å se forbi den enkelte kontrakten også og tenke at det skal være attraktivt på et generelt grunnlag også. Alternativt kan man vurdere å kreve at leietakeren forplikter seg til å tilbake stille lokalene til normal standard før de flytter ut. Dette er en diskusjon som i så fall bør tas på forhånd og nedfelles i kontrakten for å unngå misforståelser og tvister i etterkant. På denne måten kan man sikre at lokalene forblir attraktive for kommende leietakere og redusere behovet for kostbare oppussingsprosjekter ved hver utskiftning av leietakere.

4.2.2 Et spill for galleriet?

Flere informanter i denne undersøkelsen la vekt på at miljø og bærekraft er en del av filosofien og verdiene til virksomhetene deres, og at alle valg og tiltak de tar er basert på en miljø- og energiokonomisk (ENØK) tankegang. De opplever at kundene spør etter mest mulig miljøvennlige løsninger, i tillegg er det et fokus på at byggeprosessen skal gjennomføres med mye gjenbruk av materialer og at det skal etterlate et grønt fotavtrykk. Og selv om enkelte i bransjen nesten setter miljø like høyt som økonomi, så finnes det også en annen side av miljøbevissthet i eiendomsbransjen. Det er et faktum at miljø og bærekraft er blitt stadig viktigere i samfunnet, og at bedrifter har blitt mer og mer opptatt av å vise at de tar miljø- og samfunnsansvar. Men er det alltid selve miljøbevisstheten som driver valgene, eller handler det om profilering og omdømme?

Enkelte av informantene opplyste om at de ikke opplever kundene sine som miljøbevisste når det kommer til å ta aktive valg som påvirker en selv. Og fortalte at det var nærmest en umulig oppgave å få kundene til å gjenbruke gamle deler av kontoret fremfor å skaffe seg helt nytt. Virksomheten deres så på det som at det var veldig viktig for kunder de møter å skape sitt helt eget kontorlokalet og egen identitet. Informanten kom med et eksempel fra da de skulle pusse opp de nye lokalene til en av leietagerne sine, som riktignok var en bedrift som skriver miljørapporter osv., så foreslo de å beholde det gamle kjøkkenet som allerede var der. Da satte leietageren seg helt på bakbena, da dette var uaktuelt. De endte dermed opp med å gjøre en totalrehabilitering, hvor de så

seg nødt til å rive alt ned for å bygge nytt. Der de heller ikke fikk muligheten til å gjenbruke materialer da det innebar for mye bruk av tid og kostnader.

Informanten gikk videre i å fortelle at dette ofte er tilfelle og at de fleste vil ha helt nye lokaler. Det er ikke alltid så lett å få kunder til å velge gjenbruk og resirkulering av materialer, da mange ønsker å skape sitt eget unike og nye kontorlokale. Noen opplever at det er viktigere for kundene å skape sitt eget kontorlokale og styrke sin egen identitet fremfor å ta hensyn til miljøet. Dette kan føre til at virksomheter ofte må gjennomføre totalrehabiliteringer, selv om det kanskje ikke er den mest miljøvennlige løsningen.

Dette støtter opp mot det jeg så på gåturen med informantene. I et av lokalene vi stoppet fortalte informanten meg her skulle det snart flytte nye leietakere inn. Lokalene var i veldig god stand, hadde mange fine stillerom og møterom som var nylig oppusset. Likevel til min overraskelse da jeg fikk høre hva de nye leietakerne hadde som krav til hva utleierne måtte gjøre før innflyttingen. Det innebar totalendring av planløsning, nye møbler og diverse, som rett og slett innebar at mesteparten av kontoret måtte rives ned og krevde en totalrehabilitering. Det var veldig synd da dette var et fullstendig velfungerende estetisk kontor med masse nye funksjoner som møterom og møblement. Dette bekrefter litt det enkelte informantene fortalte om at det vrient å få kundene til å ville gjenbruke materialer og at de helst skal ha helt nye lokaler.

«Jeg synes ikke det er så veldig mange som er så miljøbevisst som det det skrives om og sånne ting. Ja det blir kanskje mer... Det er viktigere å fremheve at man er miljøvennlig enn å faktisk ta aktive valg da.»

Noen av informantene fortalte videre at hen ofte ser kjente virksomheter som uttrykker at de har veldig grønne filosofier og verdier, kaste utrolig mye avfall fordi dem skal renovere lokalene selv om det ikke er mer enn noen måneder siden de gjorde det sist. I tillegg til at mye det som blir kastet i søpla er veldig brukbare ting. Dette bekrefter også et av funnene som var observert på gåturen, nemlig utfordringene knyttet til avfallshåndtering og ressursutnyttelse i bransjen. I de to lokalene vi stoppet på, der nylig kundene hadde flyttet ut, var enormt mye møbler og utstyr som lå igjen. Dette inkluderer møbler som skap, stoler, sofaer, bord og pulter, til og med en del tekniske og kostnadskrevenende utstyr som TV-er, skjermer, hever og senk pulter og massasjestoler. Dette funnet indikerer en potensiell mangel på strategier for gjenbruk og resirkulering av materialer i eiendomssektoren.

Som informantene belyser i sitatene og funnene over kan det altså være en annen side av miljøbevissthet i eiendomsbransjen, der bedrifter fokuserer mer på profilering og omdømme enn faktiske miljøvennlige valg. At det kan være viktigere for noen å fremheve at man er miljøvennlig enn å faktisk ta aktive valg og endre adferd – og at kundene kun er opptatt av det dersom det er en økonomisk lønnsomhet bak det.

4.3 Utforming av lokalet og inneklima

I dette delkapittelet vil jeg presentere funnene og analysen knyttet til utformingen av kontorlokalet og betydningen av et godt inneklima. Jeg vil se på hvordan ulike faktorer som utforming av sosiale soner, valg av kontorløsning, tilpasning til forskjellige aktiviteter og fellesfasiliteter påvirker arbeidsmiljøet. Videre vil jeg fokusere spesielt på

inn klimaets betydning inkludert lys, lyd og luftforhold, og hvordan det kan påvirke de ansattes helse og produktivitet.

4.3.1 Utforming av sosiale soner

Mange av informantene trekker frem sosiale soner som en svært viktig del av utformingen av kontorlokalene. De mener at disse sonene spiller en viktig rolle i å skape et trivelig arbeidsmiljø, fremme samarbeid og sosial interaksjon blant de ansatte. Under mine intervjuer, da jeg spurte informantene om kriterier for utformingen av kontorlokaler, nevnte flere av dem at tilstedeværelsen av en god sosial sone var et avgjørende kriterium for deres bedrift. Et interessant eksempel er at selv når behovet for flere individuelle kontorer har oppstått, har de valgt å dele eksisterende kontorer i mindre enheter i stedet for å inngripe i fellesarealene, for å opprettholde den sosiale sonen.

Andre informanter har ytterligere understreket betydningen av den sosiale sonen som et sentralt kriterium i utformingen av kontorlokaler. De har uttrykt at det ofte er deres prioritet å først etablere og utvikle den sosiale sonen, for deretter å bygge resten av lokalet rundt den. De hevder at dette er svært gunstig for arbeidsmiljøet til bedriften som tar i bruk kontoret, som er et kriterium som flere virksomheter styres etter. Informantene mener at en vellykket sosial sone skaper en positiv atmosfære som sprer seg til resten av lokalet, og at det er en sentral faktor for et velfungerende arbeidsmiljø. Ved å legge til rette for en best mulig sosial sone kan man bidra til å skape et inspirerende og produktivt arbeidsmiljø som samsvarer med bedriftens behov og verdier.

Informantene begrunner betydningen av disse sonene ved at de skaper en energisk atmosfære og tilfører lokalene en følelse av «luftighet». De hevder at dette bidrar til trivsel, arbeidsmoral og produktivitet blant de ansatte. I tillegg er det noe som besøkende av bedriften kan se og benytte seg av når de venter på et møte eller lignende. Videre understreker de at sonen spiller en avgjørende rolle for de ansattes mentale helse, da de får et behagelig sted å være med god belysning, muligheten til å slappe av og senke pulsen. Dette bringer oss til et tidligere nevnt poeng, nemlig BREEAM-sertifisering. Mange forbinder BREEAM-sertifisering, som er en miljøsertifisering, hovedsakelig med miljømessige tiltak som energiforbruk, materialvalg og bærekraftige løsninger, men den tar faktisk også opp det psykiske arbeidsmiljøet som en viktig faktor. Derfor vil tilstedeværelsen av en god sosial sone kunne gi poeng i en BREEAM-rapport og hjelpe virksomheten med å oppnå en god BREEAM-sertifisering.

«En BREEAM rapport legger også innmari opp til dette her med psykisk helsemiljø. Og da kan det være et trivelig sted å være med godt lys med mulighet til å sette seg ned og slappe av og få ned pulsen da.. Og det kan være en sofakrok da med.. med godt lys inn på det, så.. så får du plusspoeng da, i en sånn BREEAM-rapport.»

Med økningen av hjemmekontor og fleksible arbeidsordninger har betydningen av den sosiale sonen på arbeidsplassen blitt enda mer betydningsfull. Bedrifter innser viktigheten av å skape attraktive og trivelige arbeidsmiljøer som motiverer de ansatte til å ha et ønske om å være på kontoret. Flere informanter føler at bedrifter legger mer vekt på de sosiale sonene nå i forhold til før pandemien, som en respons på økt

hjemmekontor. Det har blitt bemerket at mange ønsker å ha flest mulig ansatte på kontoret for å bygge et miljø og en kultur som fremmer trivsel og samarbeid. Informantene og flere i bransjen sier at de har troen på at betydningen av den sosiale sonen kommer til å være et stort fokus både for dem og andre bedrifter i fremtiden.

Dette har ført til større investeringer i hyggelige loungeområder og tilrettelegging for forskjellige aktiviteter som for eksempel bordtennis, biljard og «shuffleboard», som flere av informantene har sett mer av i det siste. Tidligere har slike aktiviteter gjerne vært assosiert med bedrifter som telefonsalg eller selskaper innenfor «dot com-boblen» rundt 2000-tallet, som gjerne derav har hatt et dårlig rykte. Som informantene forteller, kan det virke som at denne trenden har snudd til en viss grad, da de har sett flere slike aktiviteter hos kontorene til leietagerne sine.

«Motivasjonen nå er å skape en arena hvor folk ønsker å stikke på kontoret og være en del av kulturen og ha alt tilrettelagt for å utføre arbeidsoppgavene godt. Men også det sosiale aspektet hvor man knytter kontakt ved at du etter å ha vært på kaffemaskinen, kan ta ti minutter med bordtennis før du går på kontoret igjen. Det har endret seg. Jeg tror kanskje det kommer bare mer og mer også..»

En stor endring i dagens arbeidslokaler er at de ansatte i dag med typiske kontorjobber ofte kan sitte på hjemmekontor noen dager i uka. Dette er en utfordring for arbeidsgiver da det kan skade arbeidsmiljøet til bedriften. I tillegg er det en utfordring med hjemmekontor for den enkelte ansatte at man blir sittende mye alene og får lite sosiale interaksjoner. Det handler derfor ikke bare om å ha et godt tilrettelagt arbeidsmiljø, men også om å legge til rette for sosial kontakt og samhandling. Det er et ønske om å skape et attraktivt og trivelig arbeidsmiljø der de ansatte kan trives, knytte sosiale bånd og oppnå bedre ytelse og produktivitet.

4.3.2 Valg av kontorløsning og tilpasning til aktiviteter

Når det kommer til valg av kontorløsning, er dette helt opp til den enkelte bedrift og virksomhet. Det finnes ikke en løsning som passer best til alt, virksomheter vil ha varierende behov og forskjellige verdier. Derfor er det opp til hver enkelt bedrift hvordan de ønsker å ha det i kontorlokalet sitt. De forskjellige løsningene tilbyr riktignok forskjellige egenskaper så her gjelder det å finne det som passer din virksomhets preferanser og behov.

Uansett hvilken løsning man velger er det hvert fall viktig å tilrettelegge for de forskjellige aktivitetene man gjennomfører til daglig i bedriften sin, ved å ha flere støtterom som dekker for det hovedløsningen ikke dekker like godt. Eksempelvis dersom en bedrift velger å gå for et åpent kontorlandskap, og de ansatte har behov for å ta telefoner og gå i digitale møter, eller de trenger full konsentrasjon for et arbeid de skal gjennomføre. Virksomheten kan da vurdere å legge inn flere støtterom, som f.eks. stillerom, møterom, grupperom, eller en slik stillerom boks for en person. Jo flere åpne rom man har, desto flere støtterom trenger man. Her kan da de ansatte jobbe med arbeid som krever enda mer fokus eller stillhet enn vanlig. På samme vis dersom en bedrift har et tradisjonelt cellekontor, burde bedriften tilrettelegge for gode møterom sånn at alle i teamet kan avholde møte sammen, i tillegg til flere grupperom eller

lignende for å fremme teamwork og samarbeid som arbeidstakerne kan bruke når de skal utføre oppgaver eller prosjekter som krever flere team medlemmer.

Flere av informantene forteller imidlertid at de opplever en økt interesse for åpne løsninger. Dette med bakgrunn av at det er meget plassbesparende og at de opplever at folk er mindre tilstedeværende enn før, nå med tanke på hjemmekontor. De forteller også at det er mye seminarer og lignende som fremmer åpne løsninger, og at det er typisk at når en ansatt returnerer fra en sånn samling så har de blitt veldig inspirert av å skulle jobbe mer åpent. Men selv om mange bedrifter går for eksempelvis et åpent landskap, forteller informantene meg at man som regel har sin faste plass. De opplever at «Free seating» -trenden har gitt seg til en viss grad, da det er litt typisk mennesker å ville ha sin egen plass.

4.3.3 Fellesfasiliteter

En annen ting som informantene opplever at kundene har som et viktig kriterium er tilgangen til fellesfasiliteter, som inkluderer kantine, møterom og andre fasiliteter. Informantene mener disse spiller en viktig rolle i utformingen av moderne kontorlokaler. Informantene har fremhevet viktigheten av slike fellesarealer og tilleggstjenester som en viktig faktor i valg av kontorlokaler, og verdien av å kunne tilby det lille ekstra.

Kantineområder har blitt etterspurt av mange bedrifter som et viktig kriterium, eventuelt et godt kjøkkenområde. Det gir ansatte muligheten til å ha lunsjpauser og sosialt samvær på arbeidsplassen, og det blir sett på som en luksus å ha slike fasiliteter tilgjengelig. Møteromsfasiliteter er også en ting kundene etterspør, i stedet for at man må dra på hoteller eller lignende for å booke seg på et konferanserom. Da er det mange som kunne tenkt seg å ha slike møteromsfasiliteter som en del av fellesfasiliteter, eksempelvis bruke en del av kantine er også mulig. På denne måten slipper kundene å bruke masse kvadratmeter av kontorlokalene sine på møterom som enkelte ikke bruker så ofte.

«Da trenger du ikke å ha så store møterom i lokalene dine. Det er liksom å ha.. å bruke kanskje 40 kvadrat da til et møterom i lokalene, som man bruker kanskje en gang i måneden fordi du skal ha et styremøte. Da kan du heller bruke fellesfasiliteter på bygget»

I tillegg til kantine og møterom har informantene også nevnt behovet for andre fellesfasiliteter som dusjer, garderober og sykkelparkering. Noen kunder anser dette som viktige tilleggstjenester som bidrar til å skape et mer attraktivt arbeidsmiljø. En annen ting kunder er opptatt av i dag er å ha tilgjengelige ladestasjoner for elektriske kjøretøy på parkeringsområdet. Ved å tilby slike fasiliteter og tilleggstjenester, kan bedriftene tiltrekke seg og beholde talentfulle medarbeidere, samtidig som de skaper et trivelig og funksjonelt arbeidsmiljø. Andre tilleggstjenester som eksisterer er bedrifter som tilbyr sine ansatte muligheten til å delta på kurs, konferanser og lignende arrangementer direkte på kontoret. Dette er spesielt relevant for de som har benyttet seg av co-working-kontorer. Ved å tilrettelegge for slike arrangementer internt på kontoret, gir bedriftene de ansatte en mulighet til kontinuerlig læring og faglig utvikling uten å måtte reise til eksterne lokasjoner.

Det er også viktig for bedrifter å sørge for at fellesarealene er godt vedlikeholdt, i forhold til renslighet og funksjonalitet. Dette inkluderer regelmessig rengjøring av fellesområder, tilstrekkelig antall garderobeskap og tilstrekkelige toalettfasiliteter. Ved å oppfylle disse kravene kan bedrifter skape et hyggelig og profesjonelt inntrykk, samtidig som de imøtekommer behovene og forventningene til deres leietagere.

4.3.4 Inneklima og påvirkning på arbeidsmiljø

Gjennom intervjuene med mine informanter var det et gjentakende svar på spørsmålet om hvilke utfordringer leietagerne deres opplever med kontorlokalene, nemlig inneklimaet. Det man som oftest får høre som forvalter fra sine leietagere er problemer med inneklima i kontorlokalene deres. Det viser hvor utrolig godt det merkes av leietagerne, spesielt når det ikke fungerer, men også hvordan mennesker har forskjellige preferanser og hvor vanskelig det er å få inneklimaet optimalt for alle. Et godt inneklima kommer høyt på prioriteringslista over kriterier som eiendomsselskapene har når de forvalter kontorlokalene sine.

Informantene indikerer at et godt inneklima er avgjørende for ansattes helse, trivsel og produktivitet, ettersom de får en god del tilbakemeldinger på denne fronten. At lys, lyd og luftforhold spiller en viktig rolle i opplevelsen av arbeidsmiljøet. Tilfredsstillende belysning, både naturlig og kunstig, kan skape en behagelig atmosfære og bidra til økt konsentrasjon og ytelse blant de ansatte. Reduksjon av støy og lydisolasjon er også viktige faktorer for å unngå mest mulig forstyrrelser og opprettholde et produktivt arbeidsmiljø. Luftkvaliteten i kontorlokalet har også betydelig innvirkning på de ansattes helse, trivsel og produktivitet.

Videre er god luftkvalitet avgjørende, og dårlig ventilasjon kan føre til klager og ubehag blant leietagerne. Noen av informantene mine forteller også at de opplever at leietagerne deres kan slite litt med temperaturreguleringen på kontorene sine, at de eksempelvis kan slite med å mekanismen på bryteren og klage på at det er dårlig luft i lokalene, når det i realiteten egentlig bare er for varmt. Det er derfor viktig å være oppmerksom på eventuelle problemer med eldre ventilasjonssystemer og temperaturregulering, og sørge for at man har et forståelig og brukervennlig apparat.

I et par av eiendomsselskapene som noen av informantene mine jobbet i fortalte de at de jobber tett med inneklimaet. At for hvert kontorlokale de drifter i porteføljen sin så har de en teknisk forvalter som tar seg av ventilasjonen, lysforholdene og de tekniske utstyrene. På denne får man sikret kontinuerlig overvåking, vedlikehold og oppgradering av de tekniske anleggene. Informantene forteller at det også er viktig å bemerke seg at det tekniske utstyret i forhold til lys og ventilasjon kan oppleve driftsstans og utfordringer, og at det er en del av hverdagen å fornye og oppgradere teknisk utstyr for å opprettholde dagens forventninger til kunden.

«Tekniske anlegg sånn som ventilasjon er jo det viktigste, for at har du ikke riktig temperatur så begynner folk å hyle og skrike. Den er veldig høy den forventningen, så det må bare funke, og hvis det ikke funker, så må vi fikse det. Enten ved å bytte og få nyere anlegg, eller fikse på ting»

Det er viktig å merke seg at inneklimate ikke bare påvirker de ansattes fysiske helse, men også deres mentale velvære. Et behagelig og helsefremmende arbeidsmiljø kan bidra til å redusere stressnivået, øke trivselen og fremme produktiviteten blant de ansatte. Det er derfor svært viktig at eiendomsutviklere tar hensyn til inneklimatefaktorer i utformingen av kontorlokalet. I tillegg som jeg nevnte under segmentet om sosiale soner, så vil dette bidra til oppnå en bedre score i BREEAM-rapporten og vil hjelpe virksomheten å oppnå en bedre/høyere BREEAM- sertifisering.

4.4 Tilpasningsdyktighet og teknologisk utvikling

I dette delkapittelet vil jeg se på betydningen av tilpasningsdyktighet i kontormiljøet, samt utforske de teknologiske nyvinningene man ser i bransjen. Gjennom flere intervjuer med informantene har tilpasningsdyktighet vist seg å være en viktig faktor i moderne kontorer. I konteksten av problemstillingen, er tilpasningsdyktighet en avgjørende faktor for eiendomsutviklere som ønsker å legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler som møter leietagernes stadig skiftende behov og bruksmønstre. I tillegg vil jeg utforske informantenes perspektiver og erfaringer knyttet til hvilke teknologiske nyvinninger de bemerker seg og deres synspunkt på disse.

4.4.1 Endring og tilpasning

Tilpasningsdyktighet er en viktig faktor som leietakere vurderer når de ser etter egnede kontorlokaler. Alle informantene uttrykte at tilpasningsdyktighet var viktig for kundene deres, og noen av dem opplever til og med at kundene aktivt etterspør denne egenskapen. Det ble tydelig at evnen til å tilpasse og tilrettelegge kontorlokalene i henhold til forskjellige behov og preferanser var av betydning for både nåværende og potensielle leietakere. En av informantene fortalte at for utleie av næringseiendommer, når man budsjetterer fremtidig kontantstrømmer av utleieforhold – så er det vanlig praksis å legge inn kostnader for en betydelig oppussing hvert syvende år. Dette ble verifisert av alle informantene i etterkant. Slike periodiske oppussinger gir en mulighet til å tilpasse lokalene til endrede behov og preferanser.

Et viktig funn i forskningen var at fleksibilitet var av betydelig betydning for leietakerne. En informant opplyste meg at de fleste leietakere ønsker et større møterom som kan romme alle ansatte og arrangere større møter. Et slikt møterom kan for små og mellomstore bedrifter stjele mange kvadratmeter av kontorarealene deres, samtidig så har de også behov for møterom for seks personer eller for fire personer osv. Her kom behovet for fleksibilitet tydelig frem. Skyvedørsvegger var et eksempel på en løsning som tillot å dele et stort møterom i mindre deler etter behov. Denne fleksibiliteten var også viktig for å bruke møterommene som grupperom til workshops, stillerom eller andre støtterom.

«Fleksibilitet er et stikkord i forhold til bruk på.. på hva leietaker ønsker seg da.»

I tillegg til å imøtekomme nåværende leietakeres behov, understreket informantene viktigheten av å planlegge for fremtidige brukerkrav. Dette inkluderte å implementere tilpasningsdyktige løsninger på et tidlig stadium, ettersom å transformere kontorlokalene

mellom åpne landskap, delvis åpent og mer tradisjonelle kontorer, er noe som forekommer i løpet av kontorets livssyklus. Det gjelder å tenke på lokalets neste eier, at det skal være attraktivt for dem også. På denne måten kan eiendomsutviklerne spare seg for kostnader og omfattende bygningsmessige tiltak, i tillegg til at det er bærekraftig ved at man slipper behovet for å rive ned alt av gamle strukturer og løsninger. Det kan også være at neste leietager er noen som benytter seg av en co-working løsning, så da er det viktig at fellesarealene er godt egnet bruk av både en og flere leietagere samtidig. Nye behov og krav kan heletiden oppstå i bransjen, og informantene forteller at det hele tiden jobbes med å planlegge og tenke langsiktig. Etasjehøyde ble nevnt som et krav som slo inn som gjorde at virksomheten deres måtte øke etasjehøyde i flere av sine eldre bygg.

"Det er veldig viktig når vi bygger om et kontor, at vi alltid tenker at hvis det kommer en ny leietaker, så må vi tenke at hvis de ikke vil ha cellekontor her f.eks., så kan man liksom lett åpne opp. Man har en slags standard grunnmur-type løsning som lett kan gå tilbake til da.»

I enkelte tilfeller uttrykte informantene at leietakere ofte hadde sterke preferanser for å tilpasse lokalene etter egne behov i starten av letingen etter kontorlokaler. De ønsket at lokalene skulle være fleksible og tilpasset deres spesifikke krav. Det kan være at de ønske å flytte på, eller få inn flere vegger og toaletter for eksempel - informanten opplever med andre ord at kundene deres har ganske høye krav i starten. Som jeg tidligere nevnt, kan dette samsvare med observasjonen som ble gjort under gåturen. Da leietagerne skulle flytte inn i kontorlokalene som egentlig var allerede av høy standard, var det likevel et krav om at det måtte rives ned og bygge nytt innvendig.

«De er veldig kresne, og ønsker seg egentlig et helt nytt bygg som er helt tilpasset seg selv.»

Tilpasningsdyktighet i kontorlokaler gir leietakere muligheten til å forme lokalene etter eget behov og skape et funksjonelt arbeidsmiljø. Imidlertid understreket informantene at det alltid er en kostnad knyttet til tilpasningsdyktige løsninger, og at en avveining mellom tilpasningsdyktighet og økonomi er nødvendig.

«Så lenge det ikke koster altfor mye penger, så prøver man å legge inn så mye tilpasningsdyktige og fleksible løsninger som mulig»

4.4.2 Teknologisk utvikling

I dette avsnittet vil vi utforske den teknologiske utviklingen som har funnet sted i kontorlokaler. Informantene ga flere interessante perspektiver og erfaringer knyttet til teknologiske nyvinninger som de har observert, inkludert bruk av sensorteknologi, fleksible vegger, adgangskontroller og glassfronter.

En av de sentrale nyere teknologiene som ble nevnt av informantene er sensorteknologi. Sensorene muliggjør automatisk styring av lys, varme, ventilasjon og kjøling i kontorlokalene. De kan eksempelvis styre ventilasjonen i forhold til hvor mange personer som befinner seg i det ene rommet til enhver tid, og dersom det er få mennesker i rommet kan den ha på lav styrke. Dette gir en bedre energieffektivitet og mer effektiv

ressursbruk. Informantene forteller at slike automatiske justeringer og korrigeringer er spesielt nyttige da man ikke har tid til å følge med og manuelt styre disse verktøyene kontinuerlig.

Flere tekniske nyvinninger som fleksible vegger og bærbare glassfronter har også hatt en god innvirkning på moderne kontorlokaler. Dette gir mulighet til å tilpasse rom etter behov, og bidrar til å gjøre tilpasningsdyktigheten i lokalene mye lettere og bedre. Disse veggene og frontene har også utviklet seg positivt i forhold til støydemping og funksjonalitet. Informantene forteller at de har sett glassvegger som er helt lydisolerte, i tillegg til at man kan velge mellom å ha de gjennomsiktige eller «tåketete» og at på den måten ser man ikke igjennom. Dette gjør det veldig mye enklere for arbeidere å isolere seg selv ved arbeid som krever høy grad av konsentrasjon, og det blir enklere for arbeidsgivere og leietakere å tilpasse lokalene sine med støtterom.

«Det kommer jo bedre og bedre, altså vi. Vi bruker jo mye glass og glassfronter, og de blir jo bedre og bedre i forhold til støy»

Andre interessante teknologiske nyvinninger som forbedrer brukeropplevelsen, er eksempelvis utviklingen av adgangskontroller inn til lokalet sitt. Før i tiden hadde man nøkler til det meste, så har man en stund nå hatt kort, mens nå bruker flere kun en app mobilen. En informant fortalte også om en befaring han var på der de brukte ansiktsgjenkjenning når man ankommer lokalet, og derav tok heisen automatisk arbeideren til den etasjen en skulle til uten at vedkommende trengte å trykke på noe som helst.

Informantene hadde også en tvilende holdning til teknologisk utvikling i kontorlokaler. De påpekte at selv om det er mange positive aspekter ved teknologiske nyvinninger som eksempelvis sensorteknologi, så er kostnadene betydelige. Det ble diskutert behovet for langsiktig vedlikehold, samt utskifting av sensorer og andre teknologiske komponenter. Til tross for kostnadsaspektet, uttrykte noen av informantene en tro på at teknologisk utvikling vil fortsette å forbedre seg og bli mer tilgjengelig med tiden.

«Det meste er forferdelig dyrt, for du må ha lisenser osv. Men det jeg tror allikevel.. Ikke sant dette. Dette kommer bare til å bli bedre og bedre, og så blir det sikkert litt rimeligere etter hvert også»

4.5 Det relasjonelle perspektivet

Menneskelige relasjoner spiller en viktig rolle i både utviklingen og forvaltningen av kontorlokaler. Informantene tok frem viktigheten av å være en tilgjengelig og profesjonell utleier som er villig til å samarbeide og utforme løsninger sammen med de potensielle leietakerne sine. Det ble tatt frem at et samarbeid basert på åpenhet og ærlighet er avgjørende for å skape positive og effektive relasjoner i bransjen. Et leieforhold er et langsiktig samarbeid og en god kjemi er viktig for et langvarig godt arbeidsforhold, da enkelte leietakere kan stille høye krav og ha vanskelig å ha med å gjøre til tider.

«Utleiere bør velge leietagere med omhu og leietagere velge sine utleiere med omhu.»

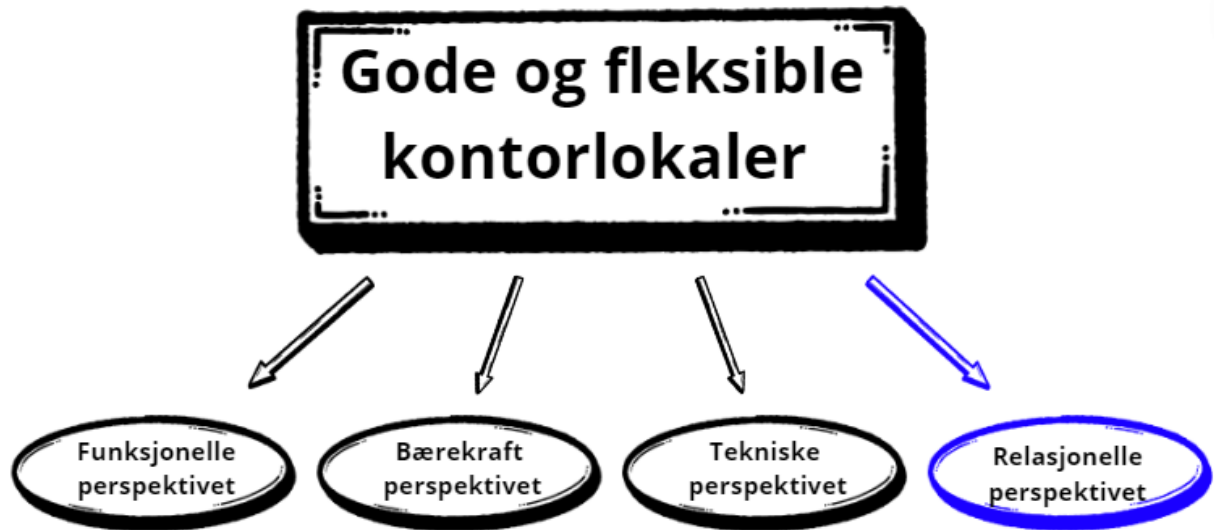
I konteksten av eiendomsforvaltning (FM) ble det vektlagt at bransjen er et tjenestesamfunn. Det handler om mer enn bare utformingen av kontorlokaler, det handler også om evnen til å etablere og opprettholde gode relasjoner med leietakerne. Det ble påpekt at et viktig aspekt av dette er å ha god kommunikasjon med leietakerne for å forstå deres behov og ønsker. Dette gjør det mulig å levere tjenester som møter leietakernes krav. Selv om kundene ofte ønsker å erstatte ting med noe nytt, er det ikke alltid dette lar seg gjennomføre. Her er det igjen viktig å være åpen, ærlig og realistisk i dialogen med leietakerne på et tidlig tidspunkt, gjerne allerede ved kontraktsforhandlingene. Å forstå deres behov, men samtidig deres begrensninger kan bidra til å skape en bedre forståelse og styrke de menneskelige relasjonene.

Samarbeidet mellom entreprenører og fagfolk ble også trukket frem. Viktigheten av å lytte og få innspill fra disse som har erfaring i dette. Dette kan være håndverkere som utfører ulikt fysisk arbeid, eller tekniske montører som skal installere avanserte systemer. Det samme gjelder andre kollegiale forbindelser, så kan man holde kontakt og dele hverandres erfaringer.

En av informantenes fortalte om verdien av å legge til det lille ekstra i utviklingen av kontorlokaler sammen med kundene. Dette inkluderer for eksempel å ha en hyggeligere tone med leietakerne, gi dem mer fleksibilitet og verdsette deres ønsker og preferanser. Slike tiltak kan ha stor verdi uten at det medfører særlige kostnader. For eksempel å gi leietakerne frihet til å velge farger på maling og dekor, og legge vekt på samarbeid heller enn bare å ha et forretningsforhold. På denne måten oppnår man større handlingsrom fra leietakerne dersom det skulle oppstå problemer. I motsatt tilfelle kan mangelen på lytting og respons ha en negativ innvirkning på relasjonene og føre til at ting blir «dobbelte så ille» for leietakerne, om det skulle oppstå problemer. Det påpekes av informantene at leietakerne dine er tross alt dem som tar vare på lokalene dine og at menneskene i kontorlokaler er viktigere enn de fysiske elementene.

«Eiendom handler ikke om murstein, det handler om mennesker»

Som en konklusjon vil jeg si at det relasjonelle perspektivet er en viktig del av utviklingen av kontorlokaler, og dette perspektivet må tas i betraktning for å forstå helheten av prosessen. Bevisstheten om betydningen av menneskelige relasjoner, samarbeid, og evnen til å lytte, være åpen og ærlig i kommunikasjonen med leietakerne er avgjørende. Nedenfor presenter derfor modellen, fra begynnelsen av oppgaven, nå med det relasjonelle perspektivet inkludert.



Figur 8: De fire perspektivene i kontorlokaler (egenprodusert)

5 Diskusjon

I dette kapitlet vil jeg funnene som er gjort gjennom i intervjuene, befaringen og sorteringsøvelsen diskuteres. Diskusjonen er lagt opp tematisk etter de samme temaene som i kapittel 4, nemlig miljø og bærekraft, utforming og inneklime, tilpasningsdyktighet og teknologisk utvikling, og til slutt det relasjonelle perspektivet. Kapitlet vil ha samme struktur igjennom hvert tema, der jeg først vil innlede temaet og kort kommentere resultatene av tilhørende kriterier i sorteringsøvelsen. Videre vil jeg diskutere funnene i lys av teorien som presentert i oppgaven. Deretter vil jeg diskutere rundt eventuelle spesifikke observasjoner jeg har bemerket meg innenfor temaet. Avslutningsvis vil jeg knytte funnene som er gjort i temaene opp i mot problemstillingen og forskningsspørsmålene i oppgaven.

5.1 Miljø og bærekraft

Resultatene av sorteringsøvelsen viser at miljø og bærekraft ble plassert lavere på prioriteringslisten sammenlignet med andre kriterier. Riktignok var det dette kriteriet som hadde størst avstand til plasseringen mellom informantene, som tyder på at det er veldig forskjellige meninger blant informantene om akkurat hvor viktig dette perspektivet er. Imidlertid avslører funnene også at miljø og bærekraft er et tema som stadig vinner frem i bransjen, og flere av informantene understreket betydningen av å integrere miljø og bærekraft i sine virksomhetens filosofi og verdier.

Et sentralt funn er utviklernes fokus på implementering av miljøvennlige tiltak og valg, som energieffektiv belysning, varmesystemer, ventilasjon og bevisstheten rundt materialvalg. Dette er i tråd med teorien om miljø og bærekraft, som vektlegger behovet for å finne en balanse mellom sosiale, økonomiske og miljømessige hensyn. Informantenes engasjement i å oppgradere eldre bygg med energieffektive løsninger og velge materialer med lavere miljøpåvirkning viser deres innsats for å redusere fotavtrykket og fremme bærekraftige løsninger.

I tillegg ser man også at informantene tenker på hele livsløpet til kontorlokalet, og ikke bare på sluttproduktet til den enkelte kunde. Ved å se forbi nåværende leietaker og vurdere potensielle kommende leietakere, unngår de å tilpasse lokalene for spesifikt for kunden i og med at det kan gjøre det utfordrende og kostbart å tilbakestille lokalene senere. Denne tilnærmingen er bra både for miljø og den økonomiske dimensjonen innenfor bærekraft, da det reduserer behovet for hyppige oppussingsprosjekter og utslipp fra byggingen. Samtidig er det også en balansegang her av å tilfredsstille behovene og ønskene til kunden, og med hva som er hensiktsmessig for eier og utvikler. For å oppnå denne balansen er det viktig med god kommunikasjon og tillit mellom utleier og leietager. Denne praksisen kan kobles opp mot teorien om Life Cycle Cost (LCC), som tar hensyn til kostnadene for hele livsløpet til bygg og lokaler. Ved å ta med faktorer som gjenbruk og fleksibilitet i planleggings- og utviklingsfasen, kan eiendomsutviklerne minimere fremtidige kostnader og bidra til økonomisk bærekraft. Man kan også se på miljøvennlige løsninger som en investering på lang sikt, da det kan føre til reduserte driftskostnader og bedre attraktiviteten ovenfor potensielle leietakere.

I tillegg er det interessant å drøfte rundt det siste funnet om miljøbevissthet og omdømme. Noen av informantene ga uttrykk for at kunder kan ha en tendens til å

vektlegge sin egen identitet og sine egne preferanser når de tar beslutninger om kontorlokalene, selv om de hevder å være miljøbevisste. Dette kan tyde på at noen virksomheter fokuserer mer på profilering og omdømme knyttet til miljøfokus, fremfor å ta aktive miljøvennlige valg i praksis. Og at de kun ønsker å gjøre bærekraftige valg når det gagnar dem selv. Dette kan være en forklaring på hvorfor det var så stor avstand til kriteriet om miljø og bærekraft i sorteringsøvelsen, da noen rangerte det det nokså høyt, mens andre rangerte det som det minst viktige kriteriet. Undersøkelsen viser at det er veldig delte meninger om hvor viktig en opplever at kundene synes det er.

Som med så mange ting i næringslivet, kan det altså være en kombinasjon av ulike faktorer som ligger bak valgene og prioriteringene til kundene når det gjelder miljø og bærekraft. Dette kan kanskje indikere at selv om det er viktig for mange virksomheter i eiendomsbransjen å ta miljøbevisste valg og samfunnsansvar, er det kanskje ikke alltid like lett å få kundene med på dette. Det er en balansegang mellom å tilby bærekraftige og miljøvennlige løsninger, samtidig som man må ta hensyn til kundenes ønsker og behov for å skape sine egne unike rom.

En kan også spørre seg selv om hvorfor informantene uttrykker seg så forskjellig om temaet miljø og bærekraft. Det er viktig å være bevisst på at informantene kan ha en lojalitet til sin egen bedrift, deres kunder og ønsker å presentere dette i best mulig lys – selv i en slik intervjusetting. Dette kan ha påvirket deres utsagn om miljø og bærekraft, og det kan tenkes at enkelte av informantene har vært mer åpne og ærlige i intervjuene enn andre. Det kan derfor være nødvendig å vurdere muligheten for et gap mellom holdninger som fremstår og faktiske praksiser.

Selv om det kan diskuteres om hvorvidt noen bedrifter velger å implementere bærekraftige tiltak kun for å forbedre sitt eget omdømme, er det viktig å erkjenne at resultatet, nemlig miljøvennlige løsninger og reduksjon av utslipp og energibruk, er det som er viktig. Uansett motivasjon bidrar disse tiltakene til en positiv effekt på miljøet og bedrer de bærekraftige dimensjonene. Bankenes rolle og innflytelse har også en betydelig effekt på eiendomsutviklernes valg og prioriteringer. Krav fra bankene, som å kreve gode sertifiseringer som BREEAM og energikarakterer for å få bedre lånevilkår, presser utviklere til å fokusere på bærekraftige løsninger. Jeg tror dette bare er begynnelsen, og at kravene fra bankene kommer til å øke i takt med den bærekraftige utviklingen. Samtidig kan disse miljøsertifiseringene og energikarakterene også gi en konkurransefordel for bedrifter som aktivt tar bærekraftige valg, da flere leietakere prioriterer miljøvennlige lokaler i sine valg av kontorlokaler.

Dette understreker viktigheten av å tenke på det bærekraftige perspektivet i modellen som en viktig del av å kunne tilby gode og fleksible kontorlokaler uansett motivasjon, ikke bare for å møte dagens krav og forventninger, men også for å få et konkurransefortrinn blant potensielle leietakere og rekruttering av nye ansatte. Diskusjonen om miljø og bærekraft bidrar til å forstå hvordan økende vektlegging av miljø påvirker leietakernes behov og preferanser for kontorlokaler. Dette inkluderer etterspørsel etter energieffektive løsninger, bruk av miljøvennlige materialer og miljøsertifiseringer.

5.2 Utforming og inneklima

I dette avsnittet så presenteres det først funn knyttet til utforming av lokalet, og deretter funn knyttet til inneklima. Før det avslutningsvis kommer en samlet konkludering av begge temaene.

Utforming av lokalet er av stor betydning når det gjelder å skape et trivelig og produktivt arbeidsmiljø. I dette avsnittet vil jeg utforske funnene mine knyttet til utformingen av kontorlokalet og hvordan det påvirker de ansattes opplevelse av arbeidsmiljøet. Jeg vil også knytte funnene opp mot relevant teori innenfor Facility management. Funnene i oppgaven viser at utleiere opplever at kundene i stor grad prioriterer tilgangen til fellesfasiliteter, som kantine, møterom og andre fasiliteter, i utformingen av kontorlokalene. Resultatene fra sorteringsøvelsen bekrefter også dette når vi ser at kriteriet fellesfasiliteter rangeres relativt høyt i denne øvelsen. Samtidig viser funnene mine at opplevelsen av romslighet og utformingen av lokalet er også et viktig kriterium for kundene. Det ser vi også av sorteringsøvelsen der dette kriteriet befinner seg rundt midten av rangeringen. Dette tyder på at både tilgangen til fellesfasiliteter og utformingen av lokalet spiller en betydelig rolle i kundenes prioriteringer.

Ut ifra funnene har jeg observert at mange av informantene legger stor vekt på utformingen av sosiale soner, da disse sonene bidrar til å skape et trivelig arbeidsmiljø og fremmer samarbeid og sosial interaksjon blant de ansatte. Dette kan kobles opp mot teorien om workspace-management og productivity. Da det handler om å optimalisere bruken av arbeidsplassen, inkludert utforming av romoppsett, for å sikre effektiv bruk av arealene. Gjennom å skape gode sosiale soner legges det vekt på trivsel og produktivitet blant de ansatte, noe som bidrar til å forbedre kvaliteten og produktiviteten til kjernevirksomheten.

Når det gjelder valg av kontorløsning påpekes det av informantene at det ikke finnes en løsning som passer for alle, da virksomheter har forskjellige behov og verdier. Dette stemmer også overens med teorien om workspace management, der det fremheves at designkriteriene må tilpasses virksomhetens spesifikke behov for å oppnå mest mulig effektiv utnyttelse av arealene.

Når det kommer til fellesfasiliteter, viser funnene at tilgangen til slike fasiliteter, som kantine og møterom, er et viktig kriterium for mange kunder. Dette kan knyttes til teorien om workspace productivity, hvor det er en sammenheng mellom personellens velvære og produktivitet på arbeidsplassen. Gode fellesfasiliteter kan bidra til å forbedre arbeidsmiljøet og trivselen blant de ansatte, og dermed øke produktiviteten til de ansatte.

Gjennom intervjuene med informantene observert jeg at noen eiendomsutviklere virker å ha begrenset innsyn og mangler engasjement for å forstå hvordan leietakerne benytter seg av lokalene. Dette kan diskuteres i forhold til betydningen av å ha et tett samarbeid og forståelse for kundenes behov og preferanser. Ved å sette seg mer inn i leietakernes perspektiv kan eiendomsutviklere bedre tilpasse utformingen av lokalene og tilby de fasilitetene som er mest ettertraktede. Dette kan bidra til økt trivsel og produktivitet hos leietakerne, samtidig som det styrker forholdet mellom utleier og leietaker.

I tillegg til utformingen av kontorlokalet er inneklimaet en avgjørende faktor for leietagernes opplevelse av arbeidsmiljøet. Funnene viser at inneklimaet, spesielt

inneluftkvalitet, støy og vibrasjoner, termisk komfort, samt dagslys og belysning påvirker både leietagernes velvære og produktivitet.

Ifølge teorien er inneluftkvaliteten en vesentlig del av inneklimate, dette samsvarer med det informantene fortalte. Mine informanter informerte om hvor alvorlig det er med problemer knyttet til dårlig ventilasjon. Forskningen til «Consumer Product Safety Commission» viser at mange nye og renoverte bygninger sliter med dårlig luftkvalitet. Selv om denne forskningen er gjennomført i USA, kan man trekke paralleller til norske bygg og lokaler. Det er derfor viktig for eiendomsutviklere å kontinuerlig vedlikeholde og/eller forbedre ventilasjonssystemer, samt være oppmerksom på innendørs forurensning for å sikre et best mulig inneklimate og fremme leietagernes trivsel og produktivitet.

Støy og vibrasjoner er en annen faktor som påvirker leietagernes opplevelse av arbeidsmiljøet. Mine funn om inneklimate viser at støy kan forårsake forstyrrelser og redusert produktivitet blant de ansatte. Dette stemmer overens med teorien som sier at ekstreme nivåer av støy og vibrasjoner kan ha både fysiologiske og psykologiske konsekvenser. For å opprettholde et produktivt arbeidsmiljø er det viktig for utleiere å redusere støy og sikre lydisolasjon i kontorlokalene. Dette viser igjen viktigheten av å implementere flere støtterom, som stillerom i kontorlokalene, sånn at arbeiderne kan trekke seg litt unna ved arbeid som krever ekstra høy grad av konsentrasjon.

Termisk komfort er også en viktig faktor innen inneklimate. Mine funn viser at leietagere kan oppleve utfordringer knyttet til temperaturreguleringen i kontorlokalene. Dette er i tråd med teorien som hevder at for kjølige eller varme forhold kan det oppstå redusert konsentrasjon og økt feilrate blant de ansatte. Eiendomsutviklere bør derfor sikre en optimal temperaturkontroll og termisk komfort for å fremme leietagernes trivsel og produktivitet. Hvert enkelt menneske kan ha ulike preferanser til temperatur på kontoret, i tillegg til at kroppstemperaturen kan variere i løpet av dagen, for eksempel at man er varmere i kroppen rett etter lunsj osv. Dette illustrerer viktigheten av ha en manuell kontroll over temperaturen i sitt eget lokalet, spesielt hvis man har et cellekontor. En av informantene fortalte også at de opplever at noen ansatte hos kundene ikke forstår seg på temperaturregulatoren. Det er derfor viktig med utstyr som er brukervennlig og enkel å forstå, evt. gi instruksjoner til hvordan utstyret skal benyttes.

Tilgang til godt dagslys og belysning er også en viktig del av inneklimate. Mine funn viser at leietagere verdsetter god belysning og naturlig lys i kontorlokalene sine. Dette støttes av teorien som hevder at belysning spiller en viktig rolle for visuell oppgaveytelse og den ansattes tilfredshet. Eiendomsforvaltere bør derfor legge vekt på å tilby gode belysningsforhold og forsøke å ha tilstrømming av naturlig lys der det er mulig for å skape et trivelig og helsefremmende arbeidsmiljø. Det er også viktig med manuell kontroll over lysforholdene, slik at de kan tilpasse den etter sine preferanser og behov.

Inneklimate ble vurdert som det nest viktigste kriteriet av informantene i sorteringsøvelsen, rett etter leieprisen. Dette viser at inneklimate er av stor betydning for kundene ved valg av kontorlokale. Dette funnet er interessant da jeg tidligere antok at det kun ville vært et stort fokus på inneklimate dersom det var dårlig, uten stor betydning dersom det var tilfredsstillende. Imidlertid viser resultatene fra sorteringsøvelsen at inneklimate er en faktor som kundene rangerer svært høyt og som de er opptatt av allerede i søket etter lokaler. På den andre siden så ble øvelsen utført av eiendomsutviklerne som leier ut kontorlokalene. En kan tenke seg at siden de er de første som får høre om eventuelle problemer som oppstår angående inneklimate, så kan

det forsterke alvoret. Dette kan styrke informantenes oppfatning av hvor viktig inneklimaet er, og dermed forklare den høye rangeringen i sorteringsøvelsen. Uansett årsak er det tydelig at inneklimaet er et sentralt kriterium for både utleierne og leietagerne, og at det har en betydelig innvirkning på de ansattes produktivitet, trivsel og velvære.

Dette understreker betydningen av å ta hensyn til det funksjonelle perspektivet i utformingen av kontorlokalet og det tekniske perspektivet i forhold til inneklimaet. Disse temaene er sentrale for å kunne tilby gode og fleksible kontorlokaler som kan imøtekomme endringer i leietakernes bruksmønstre. Diskusjonen om inneklima i forhold til lys, lyd og luftforhold fremhever viktigheten av å integrere teknologi for å skape et effektivt arbeidsmiljø og kontorlokale. Dette kan inkludere avanserte ventilasjonssystemer som sikrer god luftkvalitet, belysningsystemer som tilbyr tilpasset og energieffektiv belysning, og lydisolerende materialer og teknologier som reduserer støy.

5.3 Tilpasningsdyktighet og teknologisk utvikling

Tilpasningsdyktighet og muligheten til å forme lokalene har blitt vurdert som betydelige faktorer i kontorlokaler, som kommer frem i resultatene fra sorteringsøvelsen der tilpasningsdyktighet havnet på tredje plass og muligheten til å forme lokalene til sitt eget havnet på en femte plass. Dette viser at informantene opplever at leietakere ser på disse kriteriene som svært viktige. Disse resultatene er i tråd med tidligere presentert funn fra intervjuene med informantene, der tilpasningsdyktighet også ble identifisert som en vesentlig faktor og noen av dem opplever til og med at kundene aktivt etterspør denne egenskapen.

Et viktig funn i forskningen under dette temaet var betydningen av å ha muligheten til å dele opp større rom i mindre rom. For små og mellomstore bedrifter kan det være et ønske om å ha store rom der alle ansatte kan samles, men samtidig krever dette mange kvadratmeter som bedrifter i denne størrelsen ikke har plass til. Spesielt ikke dersom de også har behov for mindre grupperom og støtterom i tillegg. Gjennom implementering av teknologiske nyvinninger som fleksible vegger, skyvedørsvegger eller portable glassvegger kan dette behovet dekkes uten omfattende kostnader eller bygningsmessige tiltak. Denne tilnærmingen samsvarer spesielt med teorien om fleksibilitet og generalitet, der bygningens evne til å imøtekomme vekslende funksjonelle krav gjennom enkle endringer fremheves.

Et annet viktig aspekt som ble nevnt av en informant, var betydningen av å ha en "standard løsning" som enkelt kan gjenopprettes ved utskifting av leietakere. Dette gjør det mulig å enkelt skifte mellom ulike løsninger i kontorlokalet, for eksempel åpent, delvis åpent eller mer tradisjonelle lokaler, uten omfattende endringer eller kostnader. Denne tilnærmingen har klare likheter med teorien om tilpasningsevne, spesielt fleksibilitet og generalitet. Teorien understreker behovet for å kunne tilpasse en bygning eller lokale til nye behov eller bruksområder over tid, med minimale kostnader og inngrep. Selv om det kan være nødvendig å rive noen vegger eller lignende for å oppnå disse endringene, kan det sammenlignes med prinsippene i denne teorien.

Videre ble det også understreket viktigheten av å implementere tilpasningsdyktige løsninger på et tidlig stadium av informantene, for å unngå kostnadskrevede ombygginger og oppussinger på et senere tidspunkt. Det ble nevnt viktigheten av å

tenke på brukerkrav fra fremtidige potensielle leietakere. Dette er i tråd med teorien om Life Cycle Cost (LCC), som tar i betraktning de totale kostnadene over bygningens levetid. Det ble også verifisert av alle informantene at det er vanlig praksis å legge inn kostnader for betydelig oppussing hvert syvende år i beregningene av kontantstrømmer ved utleie av næringseiendommer. Ved å ta hensyn til LCC og ved å implementere tilpasningsdyktige løsninger på et tidlig stadium, kan en tenke seg at eiendomsutviklere har muligheten til å gjøre seg noen besparelser på dette. Enten det innebære lengre perioder mellom omfattende oppussinger eller reduserte kostnader knyttet til oppussing, ettersom de tilpasningsdyktige løsningene gjør at behovet for store inngrep minskes.

Informantene uttrykte også sin skepsis overfor tilpasningsdyktige og teknologiske løsninger på grunn av de ofte høye kostnadene forbundet med slike tiltak. Det er derfor avgjørende å finne en balanse mellom tilpasningsdyktighet og kostnad for å sikre at kontorlokaler både er funksjonelle og kostnadseffektive. Til tross for bekymringene, delte informantene en felles tro på at slike løsninger vil bli mer tilgjengelige og rimelige over tid. Jeg deler deres optimisme og mener at det er viktig å følge med på denne utviklingen, da dette kan gi eiendomsutviklere spennende muligheter og samtidig et konkurransefortrinn i å tiltrekke potensielle leietakere til deres kontorlokaler.

Tilpasningsdyktige løsninger og den teknologiske utviklingen kan styrke faktorer innen flere av grenene i modellen, både det tekniske, funksjonelle og bærekraftige perspektivet. Ved å tilby gode og fleksible kontorlokaler som, gjennom tilpasningsdyktige løsninger, kan møte leietagernes endringer i bruksmønstre, kan eiendomsutviklere imøtekomme behovene til moderne leietakere og oppnå en konkurransedyktig eiendomsportefølje. Den teknologiske utviklingen, inkludert teknisk utstyr, installasjoner og nyvinninger, spiller en viktig rolle i denne sammenhengen, men det er viktig å vurdere økonomisk hensiktsmessighet i implementeringen av slike løsninger.

Videre viser funnene også at tilpasningsdyktighet og teknologisk utvikling har en direkte kobling til forskningsspørsmålene. Endringer i arbeidsmiljøet og arbeidsvanene til leietakere påvirker behovene for tilpasningsdyktige løsninger som kan imøtekomme disse endringene. Samtidig viser funnene eksempler på hvordan teknologi og innovasjoner kan integreres for å tilby avanserte, effektive og fleksible kontorløsninger.

5.4 Det relasjonelle perspektivet

Funnene som fremkommer under det relasjonelle perspektivet, fremhever betydningen av perspektivet i utviklingen av kontorlokaler og det er viktig å ta det i betraktning for å forstå helheten av prosessen. Profesjonelle og tilgjengelige utleierye ble identifisert som viktige faktorer under intervjuene. Dette kriteriet havnet på syvende plass i resultatene fra sorteringsøvelsen, selv om enkelte av informantene uttrykte at dette var synd ettersom de verdsetter det såpass høyt, men ikke kunne rangere det høyere da det går på bekostning av andre viktige kriterier. Dette understreker betydningen av å ha utleierye som er engasjerte, samarbeidsvillige og villige til å utforme løsninger sammen med leietakerne, samt villige til å yte det lille ekstra for kunden.

Det relasjonelle perspektivet bidrar til å utfylle modellen med de tre tidligere presenterte perspektivene (funksjonelle, tekniske og bærekraftige perspektivet), og gjør den mer helhetlig. Det viser at utviklingen av kontorlokaler ikke bare handler om de fysiske aspektene, men også om evnen til å etablere og opprettholde gode relasjoner med

leietakerne. Tidligere har jeg trukket kriteriet om tilgjengelige utleiere under det funksjonelle perspektivet, men det blir ikke et helt riktig bilde av prosessen. Ved å inkludere det relasjonelle perspektivet i modellen blir det tydeligere at tilgjengelige utleiere også hører hjemme i det relasjonelle perspektivet, da det påvirker de menneskelige relasjonene og samarbeidet mellom partene.

Dette perspektivet går også på tvers av de andre perspektivene, eksempelvis innen det bærekraftige perspektivet der implementeringen av bærekraftige løsninger krever god kommunikasjon og tillit mellom utleier og leietaker. Ettersom det er en balansegang mellom å tilby bærekraftige og miljøvennlige løsninger, samtidig som man må ta hensyn til kundenes ønsker og behov for å skape sine egne unike rom. På samme vis innenfor det tekniske og funksjonelle perspektivet, når det kommer til å implementere tilpasningsdyktige og teknologiske løsninger, og det krever en avveining av kostnad og nytte. Det relasjonelle perspektivet understreker viktigheten av god kommunikasjon, åpenhet og tillit for å kunne møte leietakernes behov på en god måte.

Disse funnene, og ikke minst inkluderingen av det relasjonelle perspektivet i modellen, knytter seg opp mot problemstillingen i oppgaven. Problemstillingen tar for seg hvordan eiendomsutviklere kan legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler som møter leietakernes endringer i bruksmønstre. Det relasjonelle perspektivet viser at profesjonell og tilgjengelige utleiere, samarbeid og gode relasjoner er sentrale faktorer i å oppnå dette. Samtidig påvirker endringene i arbeidsmiljøet og arbeidsvanene til leietakerne behovene for et tettere bånd mellom utleier og leietaker, både så utleierne forstår disse endringene og at de kan samarbeide med kunden for å imøtekomme dem. I tillegg krever det en god dialog og et godt samarbeid for integrere teknologi og innovasjoner i eiendomsutviklingen.

6 Konklusjon

Det har vært interessant og lærerikt å jobbe med denne masteroppgaven gjennom semesteret. Arbeidet har gitt meg en dypere forståelse av hvordan forvaltningsbransjen opererer, spesielt når det kommer til utleie av næringseiendommer. Oppgaven har forsøkt å finne svar på følgende problemstilling:

«Hvordan kan en eiendomsutvikler legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler som møter leietagernes endringer i bruksmønstre?»

I lys av problemstillingen har denne oppgaven klart å koble funnene innad i temaene og perspektivene til hovedfokuset på å tilby gode og fleksible kontorlokaler. Gjennom de ulike perspektivene i modellen har jeg identifisert viktige faktorer som påvirker leietakernes behov og hvordan disse behovene kan imøtekommes. Modellen som jeg har utviklet i oppgaven, bestående av det funksjonelle, tekniske, bærekraftige og relasjonelle perspektivene, har vist seg å være et nyttig rammeverk for å analysere og forstå kompleksiteten i utviklingen av kontorlokaler. Oppdagelsen av det relasjonelle perspektivet har spesielt gitt modellen et helhetlig bilde av prosessen. Perspektivmodellen kan også brukes som et verktøy for å evaluere eksisterende kontorlokaler og identifisere områder for forbedring. Funnene i oppgaven viser at det er flere ting eiendomsutviklere kan gjøre innenfor hvert av perspektivene i modellen for å legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler som møter leietakernes endringer i bruksmønstre.

I tillegg til oppgavens hovedproblemstilling formulerte jeg også tre forskningsspørsmål som skulle belyse problemstillingen nærmere:

- *Hvordan påvirker endringer i arbeidsmiljøet og arbeidsvanene til leietakerne behovene for kontorlokaler?*
- *Hvordan kan teknologi og innovasjoner benyttes for å tilby avanserte, effektive og fleksible kontorløsninger, og hvordan kan man integrere disse i eiendomsutviklingen?*
- *Hvilke kriterier er viktige i en leietagers vurdering av kontorlokaler?*

Funnene og diskusjonene har vist en tydelig kobling til forskningsspørsmålene. I forhold til det første forskningsspørsmålet har endringene påvirket leietakernes behov for en tettere relasjon mellom utleier og leietager, og mer tilpasningsdyktige løsninger som kan imøtekomme disse endringene. I tillegg til mer miljøvennlige kontorlokaler som inkluderer energieffektive løsninger, bruk av miljøvennlige materialer, og solide miljøsertifiseringer og energikarakterer.

I forhold til det andre forskningsspørsmålet kan teknologi og innovasjoner integreres i eiendomsutviklingen ved å ha en god dialog og tillit, og et godt samarbeid sammen med leietagerne. Teknologi og innovasjoner kan benyttes til å tilby avanserte, effektive og fleksible kontorer ved å implementere tilpasningsdyktige løsninger, som for eksempel fleksible vegger og portable glassvegger. Disse løsningene gir muligheten til å tilpasse

kontorlokalene etter behov og endringer i bruksmønstre, og gir fleksibilitet i utnyttelsen av arealet. I tillegg finnes det flere avanserte og effektive systemer innenfor inneklime som kan benyttes, deriblant smarte belysningssystemer og automatiserte systemer som bruker sensorteknologi for ventilasjon og klimakontroll. Dette sikrer god luftkvalitet og temperaturregulering.

I forbindelse med det siste forskningsspørsmålet har kriterier som er viktige i en leietagers vurdering av kontorlokaler blitt identifisert under intervjuene med informantene. I tillegg har disse kriteriene blitt rangert etter høyest prioritet gjennom sorteringsøvelsen.

I konklusjonen vil jeg fremheve at oppgaven har bidratt til å utvide kunnskapen om hvordan eiendomsutviklere kan legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler. Modellen, teorien, funnene og diskusjonene har demonstrert viktigheten av å integrere forskjellige perspektiver og faktorer for å oppnå dette målet. Denne forskningen kan være til nytte for fremtidig utvikling og forvaltning av kontorlokaler.

7 Videre forskning

Selv om oppgaven har gitt verdifulle innsikter, er det viktig å erkjenne at den har noen begrensninger. Studien har vært avgrenset til et spesifikt formål og et begrenset antall informanter, dette kan ha hatt en påvirkning på påliteligheten og validiteten til funnene. For å få en bredere forståelse av temaet og øke generaliserbarheten, kan fremtidig forskning inkludere andre typer virksomheter og utvide deltakergruppen.

En interessant retning for videre forskning vil være å undersøke større bedrifter i tillegg til de små- og mellomstore bedriftene som det har vært avgrenset til i denne oppgaven. Dette vil gi et bredere perspektiv på hvordan behovene og kravene til kontorlokaler varierer mellom forskjellige størrelser til leietakere. Videre kan det være verdifullt å utforske leietakernes perspektiv og se om funnene samsvarer med perspektivene, kriteriene og funnene som er presentert fra utleiersiden. Dette kan gi innsikt i leietakernes oppfatning av kontorlokaler og deres preferanser når det gjelder teknologi, fleksibilitet og andre kriterier. En annen interessant retning for videre forskning vil være å undersøke om det er en sammenheng mellom hvilken bransje kunden tilhører og preferanser for kontorlokaler. Ved å sammenligne ulike bransjer kan man identifisere bransjespesifikke behov og prioriteringer, og dette kan bidra til å skreddersy kontorløsninger som passer best for hver bransje.

8 Referanser

Arbeidstilsynet. (u.å). *Hvordan utforme kontoret?* Tilgjengelig fra: <https://www.arbeidstilsynet.no/tema/utforming-av-arbeidsplassen/hvordan-utforme-kontoret/>

Arge, K., & Landstad, K. (2002). *Generalitet, fleksibilitet og elastisitet i bygninger*. Oslo: Byggforsk.

Aspinall, S., Sertyesilisik, B., Sourani, A., Tunstall, A. (2012). How Accurately Does Breeam Measure Sustainability? *Scientific Research, Vol.3, Supplement, 1-8*.
chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.scirp.org/pdf/CE_2013010811010050.pdf

Blakstad, S.H (2015). *Work isn't where it used to be*

Bre. (u.å). BREEAM In-use. <https://bregroup.com/products/breeam/breeam-technical-standards/breeam-in-use/>

Bre. (u.å). BREEAM. <https://bregroup.com/products/breeam/#navigation>

CPSC. (u.å). *The Inside Story: A Guide to Indoor Air Quality*. Consumer Product Safety Commission. <https://www.cpsc.gov/Safety-Education/Safety-Guides/Home/The-Inside-Story-A-Guide-to-Indoor-Air-Quality>

Dalland, O. (2014). *Metode og oppgaveskriving*. (5.utg). Gyldendal Akademisk.

Dfø. (2022, 12.desember). *Hva er LCC? – Bygg og anlegg*. Anskaffelser.no. Fagsider om offentlige anskaffelser. <https://anskaffelser.no/hva-skal-du-kjope/bygg-anlegg-og-eiendom-bae/livssyklus-kostnader/hva-er-lcc-bygg-og-anlegg>

DNB. (2023). *Markedsrapport*. DNB Næringsmegling. <https://www.dnbnaringsmegling.no/no/markedsrapport/oslo/>

Energifakta Norge. (2019, 3. januar). *Bærekraftige bygg*. <https://energifaktanorge.no/et-baerekraftig-og-sikkert-energisystem/baerekraftige-bygg/>

EPA (Environmental Protection Agency). (Februar 1991). *Indoor Air Facts No. 4 (revised) Sick Building Syndrome (MD-56)*. Research and Development. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.epa.gov/sites/default/files/2014-08/documents/sick_building_factsheet.pdf

Fernando, J. (2023, 23.april). *Corporate Social Responsibility (CSR) Explained With Examples*. Investopedia. <https://www.investopedia.com/terms/c/corp-social-responsibility.asp>

FN. (2023, 21.juni). *FNs bærekraftsmål*. FN-sambandet. United Nations Association of Norway. Hentet 12.04.2023 fra <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>

FN. (2023, 28.juni). *Bærekraftig utvikling*. FN-sambandet. United Nations Association of Norway. Hentet 08.04.2023 fra <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>

Fuller, S. (2016, 19.juni). *Life-Cycle Cost Analysis (LCCA)*. Whole Building Design Guide. <https://www.wbdg.org/resources/life-cycle-cost-analysis-lcca>

Hansen, G.K., Blakstad, S.H. og Knudsen, W. (2009). USEtool evaluering av brukskvalitet. SINTEF/NTNU. 1. Utgave. https://www.ntnu.no/documents/20658136/21235909/USEtool_norsk.pdf/90fdd37c-2831-4eee-a585-bc9a059f0e1c

Herhold, K. (2020, 4.mars). *Top Benefits & Challenges of Coworking Spaces*. <https://clutch.co/real-estate/resources/top-challenges-coworking-spaces>

Hogarty, S. (2021, 21.juli). *What is Coworking?* Wework ideas. <https://www.wework.com/ideas/workspace-solutions/flexible-products/what-is-coworking>

Knudsen, C. (2022, 8.juni). *Finanstilsynet: Rentesjokk kan gi betydelig boligprisfall*. E24. <https://e24.no/norsk-oekonomi/i/PoQKbR/finansstilsynet-rentesjokk-kan-gi-betydelig-boligprisfall>

Meld. St. 28 (2011-2012). *Gode bygg for eit betre samfunn*. Kommunal- og Distriktsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-28-20112012/id685179/?ch=1>

Norges Bank (2022, 22. september). *Rentebeslutning september 2022*. Styringsrenten. <https://www.norges-bank.no/tema/pengepolitikk/Rentemoter/2022/september-2022/>

NVE. (2013). *Energibruk i kontorbygg* (Rapport nr 9). THEMA Consulting Group. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.osti.gov/etdeweb/servlets/purl/22069560

Næringseiendom. (u.å). *Arealeffektivitet*. <https://ne.no/guide/arealeffektivitet/>

Osterwalder, A. (2015, 16.juli). *How Card Sorting Can Help You Understand User Priorities*. Strategyzer. <https://www.strategyzer.com/blog/posts/2015/7/16/how-card-sorting-can-help-you-understand-user-priorities>

Samuelsen, T. (2020, 6.februar). *Alle snakker om bærekraft, men ingen snakker om hva det betyr*. Universitetsavisa. <https://www.universitetsavisa.no/alle-snakker-om-baerekraft-men-ingen-snakker-om-hva-det-betyr/113877>

Santè. (2022, 10.mai). *Improving office air quality could increase employee productivity*. <https://sante-group.com/improving-office-air-quality-could-increase-employee-productivity/>

Setsaas, G. (2023, 18.januar). *Kan bli forbudt å leie ut energislukende kontorbygg*. Finansavisen. https://www.finansavisen.no/naeringseiendom/2023/01/18/7977488/kan-bli-forbudt-a-leie-ut-energislukende-kontorbygg?zeph_r_sso_ott=9tbkPh

Skullerud Park. (2021). *Cellekontor eller kontorlandskap – hva er best?* <https://skullerudpark.no/aktuelt/cellekontor-eller-kontorlandskap-hva-er-best/>

Statistisk sentralbyrå (u.å.) *Prisindeks for utleie av næringseiendom*.
Statistikkbanken. Hentet 23.september 2022 fra
<https://www.ssb.no/statbank/table/11574/tableViewLayout1/>

Tjora, A. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. (3.utg). Gyldendal Akademisk.

Van Meel (2015): *Workplaces Today*. Centre for Facilities Management

Vannebo, (2022) «AAR4874 teori og metoder til masteroppgave». NTNU.

World Green Building Council. (2014). *Health, Wellbeing and Productivity in offices*.
WBGC. chrome-
extension://efaidnbnmnnibpcajpcglclefindmkaj/https://worldgbc.org/wp-content/uploads/2022/03/compressed_WorldGBC_Health_Wellbeing__Productivity_Full_Report_Dbl_Med_Res_Feb_2015-1.pdf

9 Vedlegg

9.1 Vedlegg 1: Intervjuguide

Jeg gjennomfører for tiden en undersøkelse i hvordan arbeidere innenfor eiendomsbransjen trives med å jobbe på kontorer og hvordan man som eiendomsutvikler kan best mulig legge til rette for gode og fleksible kontorlokaler når en utvikler næringseiendommer fremover. Jeg kommer til å ta et lydopptak av intervjuet som kun jeg kommer til å høre gjennom for å transkribere, deretter slette lydopptaket når jeg er ferdig. Dersom du ønsker å trekke deg fra undersøkelsen kan du gjøre det når som helst.

1. Fakta informant

1.1. Navn og alder

1.2. Rolle i virksomheten

1.3. Bakgrunn

1.4. Hvor lenge har du innehatt nåværende stilling?

2. Dagens bruk hos dere

2.1. Kan du kort beskrive virksomheten deres? *Tjenester/produkter, viktig kompetanse, arbeidsform, organisering.*

2.2. Beskriv kort hvilken kontorløsning dere har.

2.3. Er du fornøyd med hvordan kontorløsningen deres er i dag?

- Hvis ja – hvorfor?
- Hvis nei – hvorfor ikke?

Målsetning og identitet

2.4. Hva har vært viktig for dere ved utformingen av kontoret deres? Har dere noen kriterier?

2.5. Ønsker du/dere at lokalene skal bidra til å uttrykke noe om virksomheten?

- Stikkord: tiltalende, profilering, tilhørighet og identitet

3. Dagens bruk hos kunder

Organisering

3.1. Hvordan forvalter dere kontorene hos kundene deres i dag?

3.2. Er kundene som regel fornøyd med hvordan kontorløsningen deres er i dag?

- Hvis ja – hvorfor?
- Hvis nei – hvorfor ikke?

Målsetning

3.3. Har dere noen kriterier som er viktige for dere oppfylle ved utformingen av kontorløsningen til kundene deres?

- 3.4. Har kundene noen kriterier til kontorløsningen?
- 3.5. Sortingsøvelse; legger av litt tid til å gå over øvelsen her
- Åpen diskusjon om rangeringene i øvelsen

Bruk.

- 3.6. Kan du beskrive hvilke arbeidsmåter brukervirksomheten benytter og hvordan de er organisert?
- o Stikkord: Prosjektarbeid, individuelt arbeid, gruppearbeid, formidling mv.
- 3.7. Uttrykker brukervirksomheten at de har utfordringer i forbindelse med bruk av bygget, og i så fall hvilke?
- o Stikkord: tilstrekkelig med rom, passende romstørrelser, riktige romtyper, inneklime mv.
- 3.8. Merker dere store forskjeller i behov til kundene deres etter hva slags kunde det er? (kundesegment) *Bransje, størrelse mv.*

4. Endringsbehov og tilpasningsdyktighet

- 4.1. Hvilke utfordringer opplever dere over tid ift. å levere riktig type lokaler, riktig størrelse, riktig plassering av funksjoner?
- 4.2. Når har leietakere behov for å foreta fysiske endringer, og hvor ofte skjer det?
- 4.3. Hva er det behov for å endre?
- 4.4. Hvilket beslutningsgrunnlag anvender dere i vurderingen av om og evt. når endringer skal gjennomføres?
- 4.5. På hvilke områder / systemer er tilpasningsdyktighet viktig?
- 4.6. Opplever dere at brukervirksomheten etterspør tilpasningsdyktige løsninger?
- o I så fall hvilke? Gjerne noen eksempler

5. Liker / liker ikke

- 5.1. Er det noe du vil trekke frem som spesielt bra ved løsningen deres eller løsninger dere har tilbudt?
- 5.2. Hva ved løsningen dere leverer synes du fungerer mindre godt?

6. Kunnskapsbehov

- 6.1. Er det noen forhold du gjerne skulle hatt mer kunnskap om?

7. Annet

- 7.1. Er det noe jeg ikke har spurt om som du vil nevne?
- 7.2. Har du hørt om noen tekniske nyvinninger i bransjen som du føler er hensiktsmessig å benytte seg av på kontoret?

