

SKANSKA

# 5 steg til nye kontorlokaler





# Veien til nye kontorlokaler

Valget av kontorløsning handler om mye mer enn bare stedet hvor dere løser de daglige oppgavene. Det er et valg som kan hjelpe dere å nå de viktige strategiske målene for bedriften.

Denne guiden viser i fem enkle steg hvordan dere kan ta gode, kunnskapsbaserte valg som skaper begeistring og hjelper dere med å lykkes.

# Hvilket kontor passer for oss?

## Slik lager dere en nyttig arbeidsplassstrategi

### Nærmer leiekontraktperioden seg slutten?

Da vil dere ha stor nytte av å gjøre en grundig evaluering av dagens kontorløsning og utarbeide en arbeidsplassstrategi.

En god arbeidsplassstrategi viser hvordan utformingen av kontoret kan bidra til å fremme selskapets verdier, strategier og mål. Skanskas «5 steg til nye kontorlokaler» guider dere på veien til en kontorløsning som er optimal for dere.

Kontorløsningen dere velger påvirker nemlig ikke bare den enkeltes prestasjoner og effektivitet, men også bedriftens arbeidsmiljø og kultur. Denne løsningen er med andre ord en viktig driver for virksomhetens strategi.

Understøtter kontoret de arbeidsoppgavene de ansatte skal gjøre, og bidrar til trivsel og et godt arbeidsmiljø? Tilbyr kontoret tilstrekkelig fleksibilitet og tilpasning til de ulike behovene dere har, både for den enkelte og organisasjonen?

### Når bør dere starte arbeidet med en ny arbeidsplassstrategi?

Det avhenger av hvor store lokaler dere ser etter. Selv mindre virksomheter bør starte prosessen minst ett og et halvt år før kontrakten løper ut. Starter prosessen for sent, får dere færre alternativer å velge mellom og dere kan miste muligheter til å få skreddersydde lokaler.

## 5 steg til nye kontorlokaler

**1 | Visjon**  
Slik kan kontorløsningen bidra til deres suksess

**2 | Analyse og innsikt**  
De beste valgene bygger på kunnskap

**3 | Løsning**  
En solid kravspesifikasjon gjør letingen enklere

**4 | Gjennomføring**  
Skanska hjelper dere gjennom prosessen

**5 | Etter innflytting**  
Det optimale kontoret vil alltid utvikle seg

# Hva skal kontoret være for oss?

En arbeidsplassstrategi med stor nytteverdi vil være forankret i virksomhetens visjon og strategiske mål.



Det er avgjørende at ledelsen tar et tydelig eierskap til prosessen med å bytte lokaler eller endre kontorløsning. Visjonen og målbildet må uttrykke hva dere ønsker å oppnå med nye kontorer.

Når spørsmålet «hvorfør gjør vi dette?» får et godt svar, er det lettere å få alle ansatte med på endringsreisen. Arbeidet kan med fordel gjøres som en integrert del av virksomhetens visjons- og strategiarbeid. Visjonen og strategien for de neste årene kan gi svaret på en rekke faktorer som igjen påvirker valget av kontorkonsept.

#### La oss se på noen eksempler:

- Hvilke krav stiller dere til klimaavtrykk og sosial bærekraft?
- Hvordan kan utformingen av kontoret speile deres kultur og verdier?
- Hvilken verdi kan kontor og fasiliteter tilføre arbeidet med employer branding?
- Hvordan kan utformingen av kontoret styrke samarbeid og samhandling på tvers i organisasjonen?
- Hvor stor grad av hybridarbeid (hjemmekontor/satellittkontor/andre lokasjoner) ønsker dere?
- Hvor enkelt kan kontoret tilpasses vekst i antall ansatte og ansattes alder og livssituasjon?

- På hvilken måte kan kontorlokalene bidra til å redusere antallet reiser?
- Hvor viktig er gjester og samarbeidspartneres tilstedeværelse på kontoret?
- Hvilke hensyn er viktige for dere med tanke på bruk av bil og kollektivtransport?
- Hva slags behov har dere for plass til sosiale sammenkomster?
- Hvordan kan kontoret bidra til å styrke medarbeidernes helse og velvære?
- Hvilke krav til sikkerhetsløsninger er avgjørende for dere?



Svaret på disse punktene gir en bevissthet om viktige prioriteringer i valget av kontorlokaler. Nå er dere klare for neste steg hvor dere innhenter innsikt om de lokalene dere har i dag, og ny kunnskap basert på forskning og erfaringer fra Norge og utlandet.

# Analyse

For å kunne ta gode valg om fremtidens løsninger, må dere kartlegge dagens kontorløsning grundig.

## Få oversikt over dagens totalkostnad

- Husleie
- Parkeringsleie
- Felleskostnader inkludert energikostnader
- Kostnader for tjenester i egne lokaler: resepsjon, rengjøring, drift
- Kostnader til leie av eksterne møterom og lokaler

## Analysere reisevaner og behov

- Hvor bor de ansatte, hvordan kommer de seg til jobb og hvor mye tid bruker de?
- Hvor stor andel har behov for å bruke bil?
- Hvordan er beliggenheten med tanke på jobbreiser (med bil, fly, offentlig kommunikasjon)?
- Hvordan kommer våre kunder og samarbeidspartnere seg til kontoret?

## Kartlegge kontorets påvirkning på miljø og sosial bærekraft

- Hva er energiforbruk, klimautslipp og sorteringsgrad av avfall i dagens bygg?
- Bidrar virksomheten i bygget positivt til nabolaget?
- Får vi nødvendige data til å oppfylle våre klimarapporteringskrav?

## Måle bruken av dagens lokaler ved hjelp av fysiske tellinger eller sensormålinger

- Hvordan brukes lokalene dere har i dag gjennom en arbeidsdag og gjennom uken?
- Hvor mye brukes kontorer og arbeidspulter, og hvilke møterom og stillerom brukes til ulike typer møter og sosialt samvær?
- Er det stor forskjell mellom ulike roller i virksomheten eller mellom avdelinger i forhold til hvordan lokalene brukes?



## Måle tilfredshet med dagens lokaler gjennom kvalitative undersøkelser

- Opplever de ansatte at de får utført arbeidet på en effektiv måte?
- Hvordan fungerer intern samhandling og hybridarbeid og er arbeidsplassene, møterom, stillerom, sosiale soner utformet på en hensiktsmessig måte?
- Er det noen typer arbeidsoppgaver som man savner egnede soner til?
- Hvordan oppleves ergonomi, lys, luft, akustikk, støy ute/inne, dagslys, belysning, servicetjenester i bygget (mattilbud, kaffe, trimtilbud og garderobe, sykkelparkering) og i nærområdet?
- I hvor stor grad velger de ansatte hjemmekontor og andre lokasjoner, og hvorfor?



Til gjennomføringen av analysefasen får mange virksomheter bistand av en arbeidsplassrådgiver. Vi hjelper dere gjerne med forslag til hvem dere kan kontakte.

# Innsikt



Sørg for å hente inn kunnskapen dere trenger for å ta riktig beslutning om veien videre.

## **Innhent analyser og innsikt om fremtidens arbeidsliv og arbeidsplasser**

Vi i Skanska bidrar gjerne med vår kunnskap og erfaring og hjelper dere i riktig retning. Det finnes mange kilder og verktøy til rapporter, analyser og innsikt, som for eksempel [Leesmanindex.com](https://www.leesmanindex.com) og [Gensler.com](https://www.gensler.com).

Organisasjonskonsulenter og leietakerrådgivere – ofte kalt søkemeglere – kan også bidra med sine perspektiver eller ta mer omfattende rådgivningsoppdrag for dere.

## **Studiebesøk**

Sjekk hvordan lignende organisasjoner har løst sine kontorbehov. Se gjerne på flere ulike løsninger og spør om deres erfaringer. Vi kan bidra med forslag til virksomheter eller bygg som det kan være verdt å besøke.

# En solid kravspesifikasjon gjør letingen enklere



Større virksomheter som planlegger store endringer i forhold til dagens lokaler velger ofte å teste den nye løsningen gjennom en pilot. Man bygger om deler av dagens lokaler og lar en avdeling eller mange ulike medarbeidere teste det nye konseptet. Dette kan gi nyttige erfaringer på veien mot den nye kontorløsningen.

Etter å ha fått på plass en tydelig visjon, gjort en god analyse og innhentet kunnskap har dere et godt utgangspunkt for å beskrive hva slags arbeidsplasskonsept dere ønsker og trenger.

Neste steg er å utarbeide en konkret **kravspesifikasjon**, som inneholder beskrivelser av deres viktigste prioriteringer og ønsker:

- beliggenhet
- innflyttingsdato og kontraktslengde
- behov for fleksibilitet i størrelse og kontraktslengde
- romprogram: det vil si en oversikt over antall møterom, stillerom, faste plasser/ fleksible plasser, cellekontorer/ åpne plasser, sosiale soner etc.
- kvalitetskrav til fysiske løsninger
- digitale løsninger for arbeidsplasser og møterom og øvrig bruk av bygget
- krav til bilparkering
- krav til sykkelparkering og treningsfasiliteter
- krav til mattilbud og andre tjenester i bygget
- krav til CO2-regnskap og miljøsertifisering
- krav til energiattest og miljøsertifiseringer for bygg i drift
- krav til sosial bærekraft

# Bli eller flytte - kostnadseffekt



Nødvendige antall kvadratmeter kan variere mye. Noen bygg kan oppfylle virksomhetens behov på en mer effektiv måte.

Har eksempelvis bygget fleksible arealer med prosjektrom eller møteromssenter som dere kan leie i ekstra travle perioder kan dere kanskje klarer dere med mindre areal i egne lokaler.



For å kunne sammenligne totalkostnaden ved å bli vs. å flytte, er det viktig å ta med alle faktorene i regnestykket.

#### Engangskostnader i forbindelse med flytting

- flyttekostnader
- innkjøp av inventar og utstyr
- tilpasningskostnader i nytt lokale

#### Engangskostnader ved å bli i dagens lokaler

- ombygging av lokalene
- oppgradering av inventar og utstyr
- kostnader for evt. midlertidige lokaler

#### Kostnader gjennom hele den neste leieperioden

Sammenlign eksisterende lokaler opp mot alternativene når det gjelder:

- årsleie (leiepris x antall kvadratmeter)
- energikostnader
- felleskostnader — husk å ta i betraktning hva som er inkludert

# Vi hjelper dere gjennom prosessen

## Frem mot ny leiekontrakt

Nå har dere et godt grunnlag for å søke etter de riktige lokalene for dere. Her er den videre prosessen i korte trekk:

Dere kan selvsagt gå ut i markedet på egen hånd og finne et kontor som oppfyller kravspesifikasjonen deres. Men mange bruker leietakerrådgivere/søkemeglere til å bistå i denne prosessen. En søkemegler kan hjelpe dere å utarbeide kravspesifikasjonen, finne alternativer, gå på visninger og gjennomføre kontraktsforhandlinger.

De fleste søkemeglere bruker plattformen nemeet.no, der de publiserer sine søkeoppdrag slik at utleiemeglere og gårdeiere kan svare med sine løsningsforslag til ledige lokaler.

Etter å ha fått svar fra gårdeiere, kan dere avtale visning av de aktuelle lokalene, og deretter be om et tilbud på de lokalene dere tror kan passe.

I en slik tilbudsfasen vil gårdeier kunne gi dere råd og bidra med uttegning og konkrete løsningsforslag for det aktuelle lokalet.

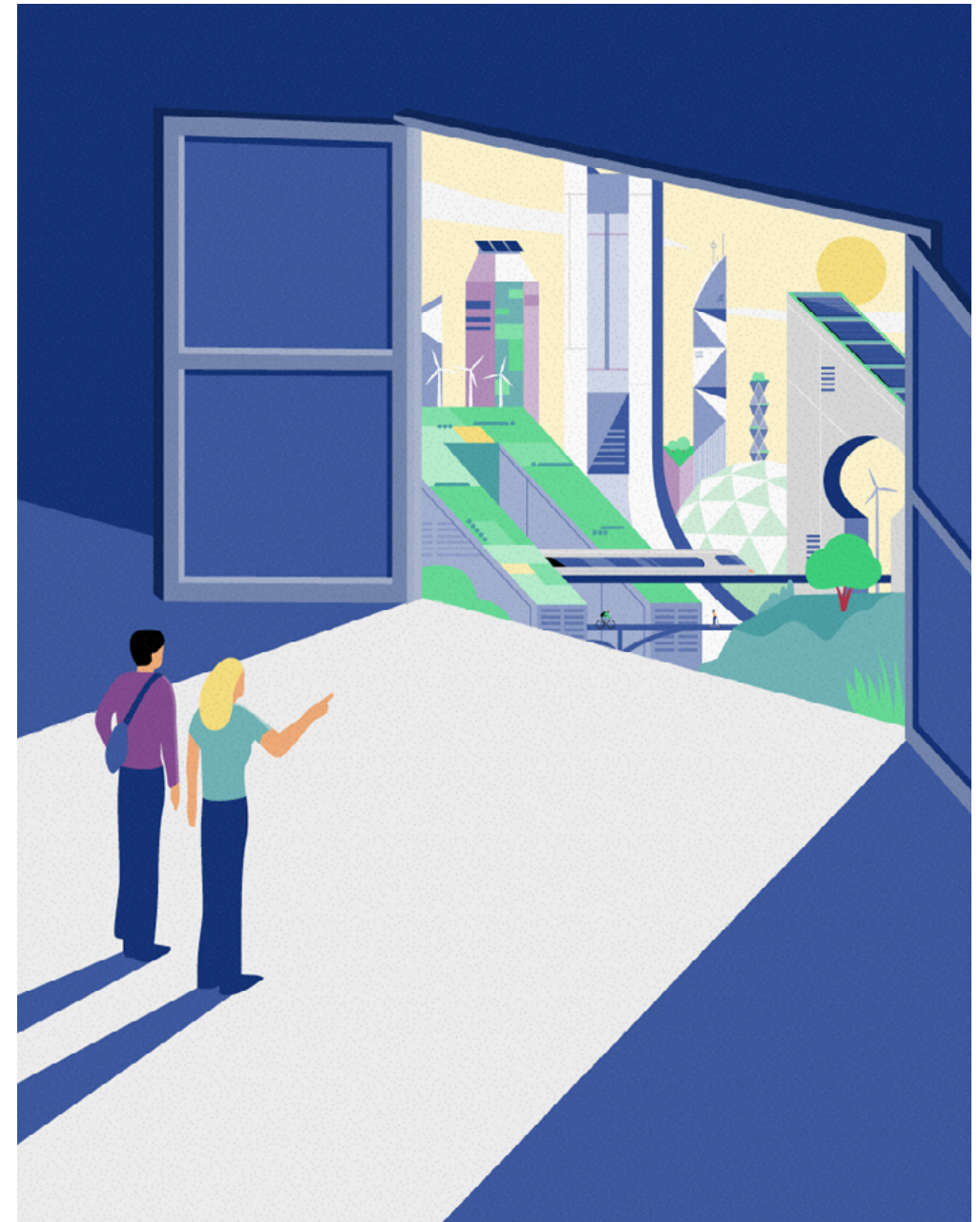
## Etter at kontrakten er signert

I tiden frem mot innflytting i nye lokaler er involvering og kommunikasjon til ansatte og fortsatt forankring i ledelsen helt avgjørende for en god prosess.

Husk at flytteprosessen kan brukes som et godt verktøy for organisatoriske eller strukturemessige endringer.

God prosjektstyring er viktig: Vær tydelig på mandat, ansvar og beslutningsmyndighet. Teamet fra Skanska kan hjelpe dere med å utarbeide en realistisk tidsplan, basert på våre erfaringer med andre leietakere. Vi holder en tett dialog og følger dere opp frem mot innflytting.

Så snart leiekontrakten er signert, sørger vi for jevnlig møter hvor vi holder dere oppdatert på fremdriften i prosjektet og hvilke valg dere som leietaker må ta i tiden frem mot innflytting.





# Det optimale kontoret vil alltid utvikle seg

## Evaluering og videre optimalisering

Vær forberedt på at det som vil være den beste kontorløsningen vil være i kontinuerlig endring.

Virksomheten endrer seg, og det gjør også omgivelsene rundt dere. Ta høyde for at det kan kreve justeringer av kontorkonseptet. Sørg for å ha innebygget en fleksibilitet og smidighet slik at dere kan gjøre større eller mindre endringer. Små justeringer må kunne gjøres jevnlig.

Det er nyttig å gjøre regelmessige målinger av hvordan kontoret brukes, og evaluere hvordan kontoret understøtter virksomhetens mål og strategier. Dette vil bidra til økt bevissthet om kontorets rolle og gi rom for kontinuerlig forbedringsarbeid.

# Snakk med oss om deres kontorbehov

Vi hjelper dere på veien frem til deres nye kontorlokaler, uansett hvilke behov dere har.

Siden Skanska ble grunnlagt i 1887 har vi vært en viktig samfunnsutvikler. Vi har bygget bygg og veier i over 135 år. Vi er til stede i hele verdikjeden - fra tomt kjøp og arkitektens første skisser til du flytter inn i nye kontorlokaler. Vi tør å påstå at vi har funnet en måte å skape unike steder og attraktive destinasjoner på.

Vi er mennesker som brenner for gode arbeidsplasser - og vi vil at du ved hjelp av oss skal finne stedet som skaper verdi for din virksomhet og dine medarbeidere.



## Bli inspirert

På [naeringseiendom.skanska.no](https://naeringseiendom.skanska.no) finner du lokalene vi har tilgjengelige nå og nye eiendommer som er under utvikling.

Her kan du også få mer inspirasjon og nyttig informasjon om livet på jobb og veien til nye kontorlokaler.

Oppdag ditt nye kontor



## Kontakt oss

Ta gjerne kontakt med oss for en prat om deres kontorbehov.

Kathrine Vanem  
Utleiesjef, Skanska Næringseiendom

+47 41 64 82 56  
[kathrine.vanem@skanska.no](mailto:kathrine.vanem@skanska.no)

Send e-post

**Skanska Næringseiendom AS**

Postboks 1175 Sentrum, 0187 Oslo

Besøksadresse: Løkkegata 53, 0187 Oslo

+ 47 40 00 64 00

[naeringseiendom.skanska.no](http://naeringseiendom.skanska.no)

Skanska Næringseiendom utvikler, bygger, leier ut og selger bærekraftige og fleksible kontorbygg av høy kvalitet i Oslo-området – og i resten av Norden.

**SKANSKA**