

Boligkonsepter for fremtiden

02.11.2023

Ingemund Skålnes, daglig leder i OBOS Living Lab



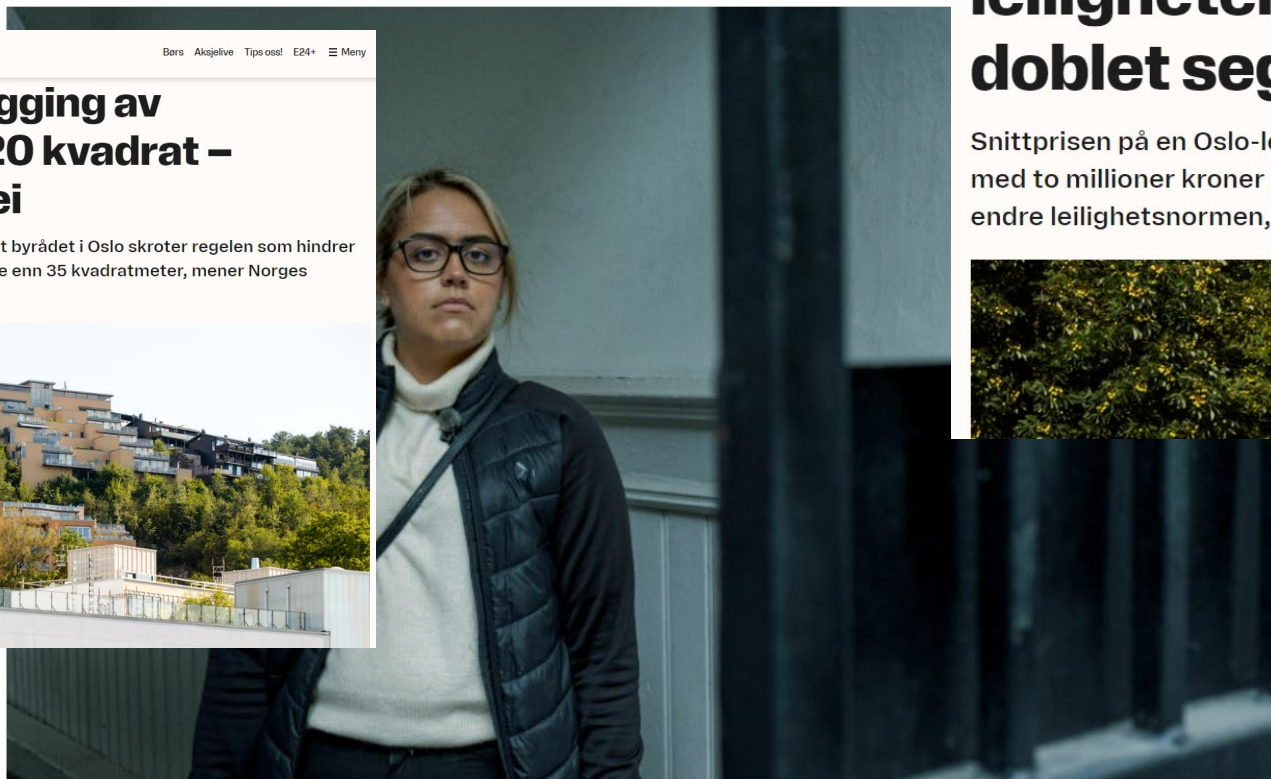


E24

Bers Akjelve Tips oss! E24+ Meny

Vil åpne for bygging av leiligheter på 20 kvadrat – byrådet sier nei

De skyhøye leieprisene må føre til at byrådet i Oslo skroter regelen som hindrer bygging av leiligheter som er mindre enn 35 kvadratmeter, mener Norges Eiendomsmeglingsforbund (NEF).



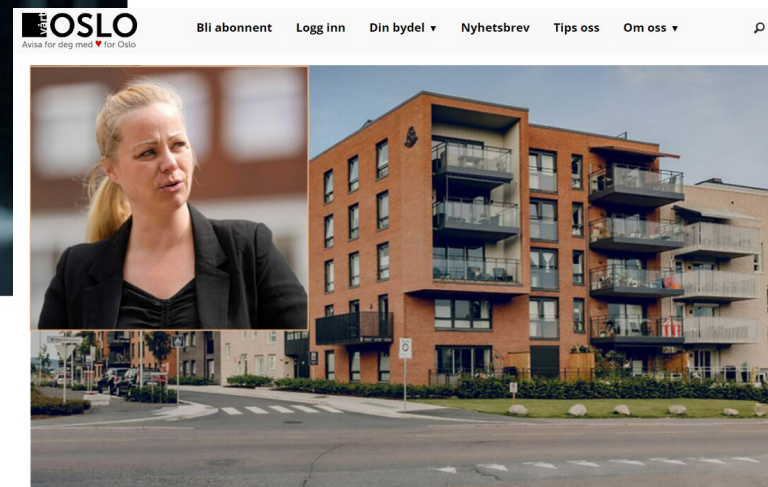
SLÅR SPREKKER: Boligprisveksten slår sprekker i Tanja Sharmas boligdrøm. Foto: Alf Simensen / TV 2

Kraftig boligprisvekst: – Føler meg maktesløs

Boligprisene fortsetter å stige med overraskende 1,2 prosent i mai. Ekspertene spår en enda mørkere fremtid for mange førstegangskjøpere.

Ellevill prisvekst på de minste leilighetene – snittprisen har doblet seg på åtte år

Snittprisen på en Oslo-leilighet som er mindre enn 30 kvadratmeter har steget med to millioner kroner på åtte år, ifølge DNB Eiendom. Tiden er overmoden for å endre leilighetsnormen, mener Oslo Høyre.



— Opphev leilighetsnormen, skriver Rødtts Eivor Evenruds på Facebook, som et forslag på å løse mangelen på utleieboliger og høye leiepriser. Foto: Fredrik Hagen / NTB og Ilja C. Hendel

Forslag for å løse boligkrisen i Oslo: – Opphev leilighetsnormen og innfør boplikt!



There is
NO Planet B



Økt kompleksitet

- Ytterligere detaljering i regelverk, planverk og dokumentasjon (EU-taksonomien, sertifiseringer)
- Økende grad av kolliderende krav mellom klimatilpasning, arkitektur og bokvalitet.
- Økt grad av medvirkning og involvering i prosessene
- Raske endringer i teknologi (KI/maskinlæring, parameterstyrt design, boligteknologi)



**Vi må endre måten vi bygger
boliger på.**

Vår bransje er livredd risiko!

- Store penger i sving
- Lange prosesser og lang tid for læring
- Vi bygger fysiske omgivelser, ikke rene digitale løsninger



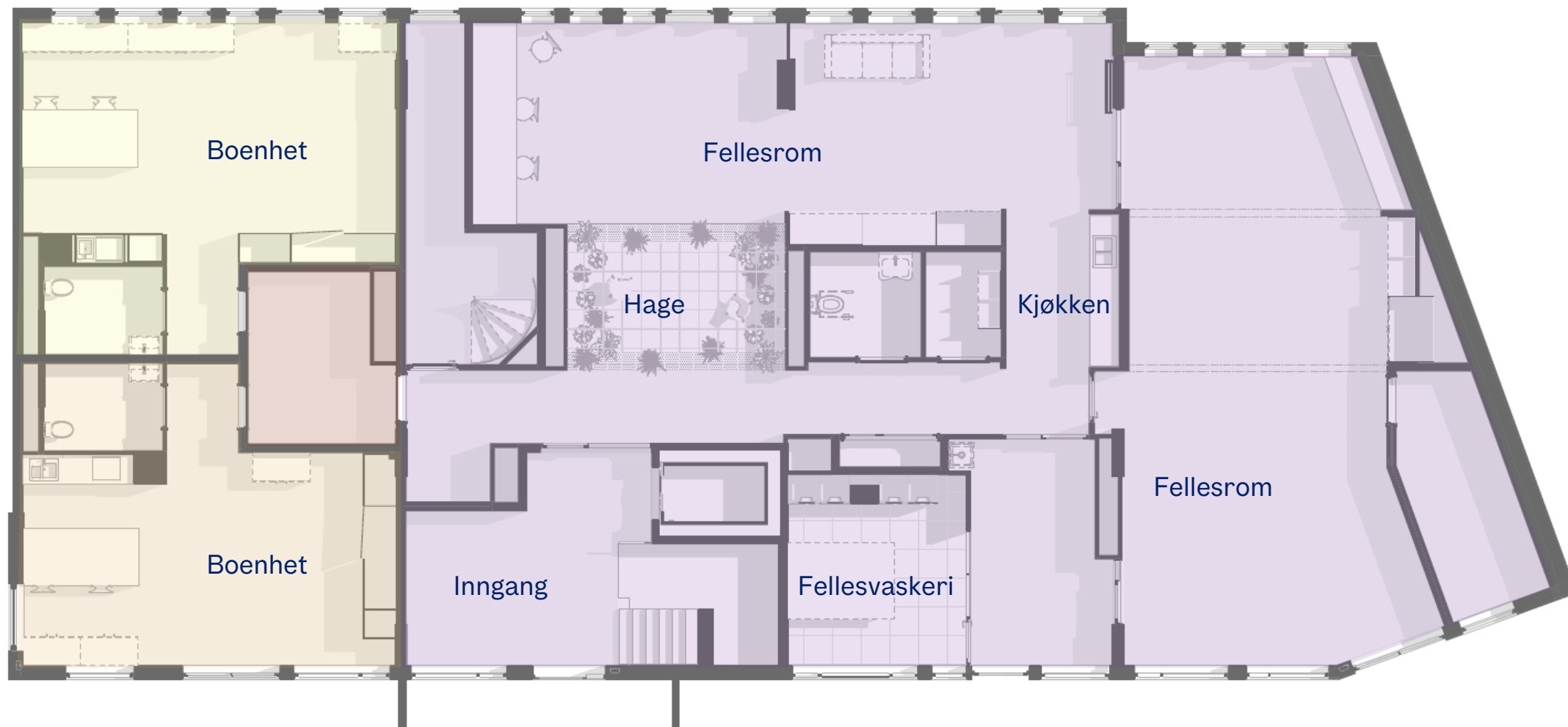


OBOS Living Lab

- testarena for fremtidens hjem

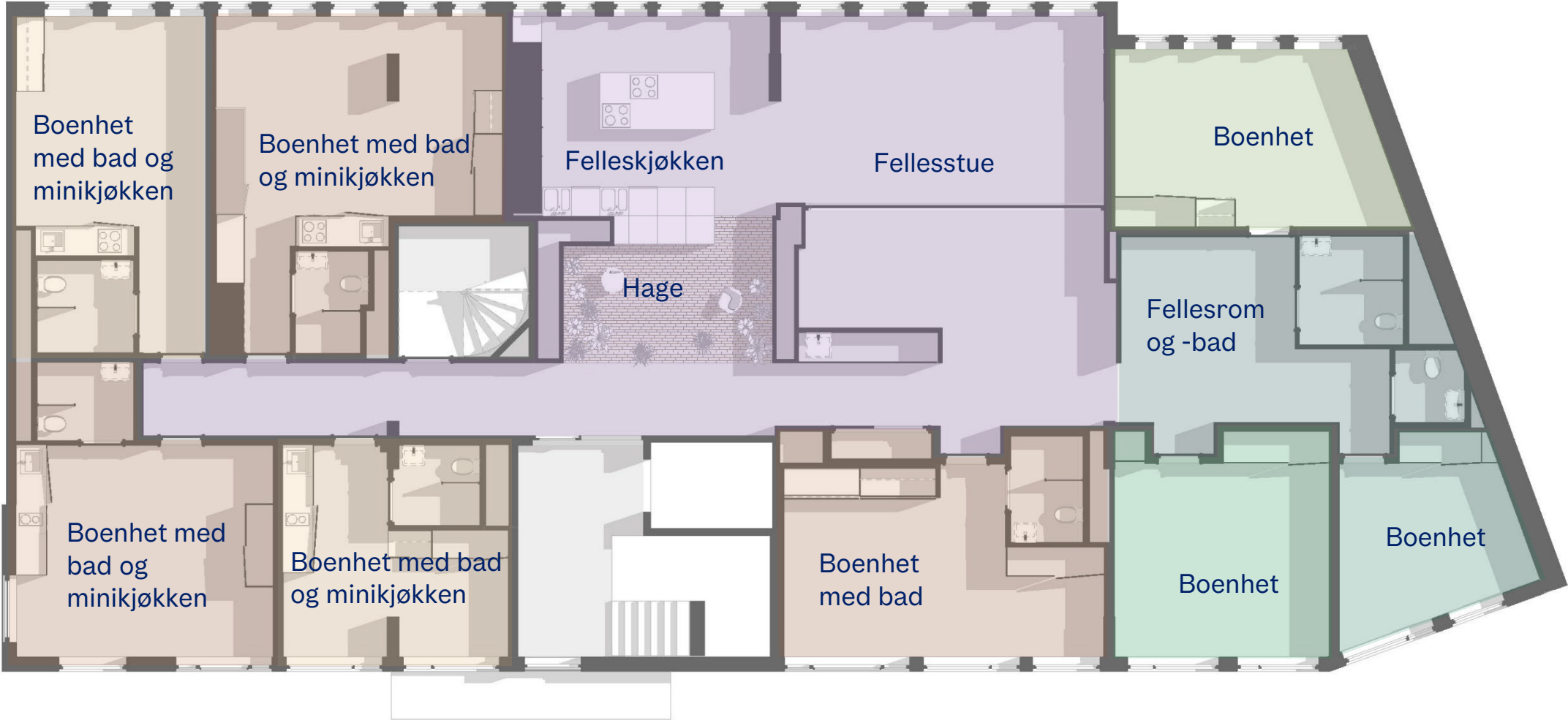


Plan 1





Plan 2



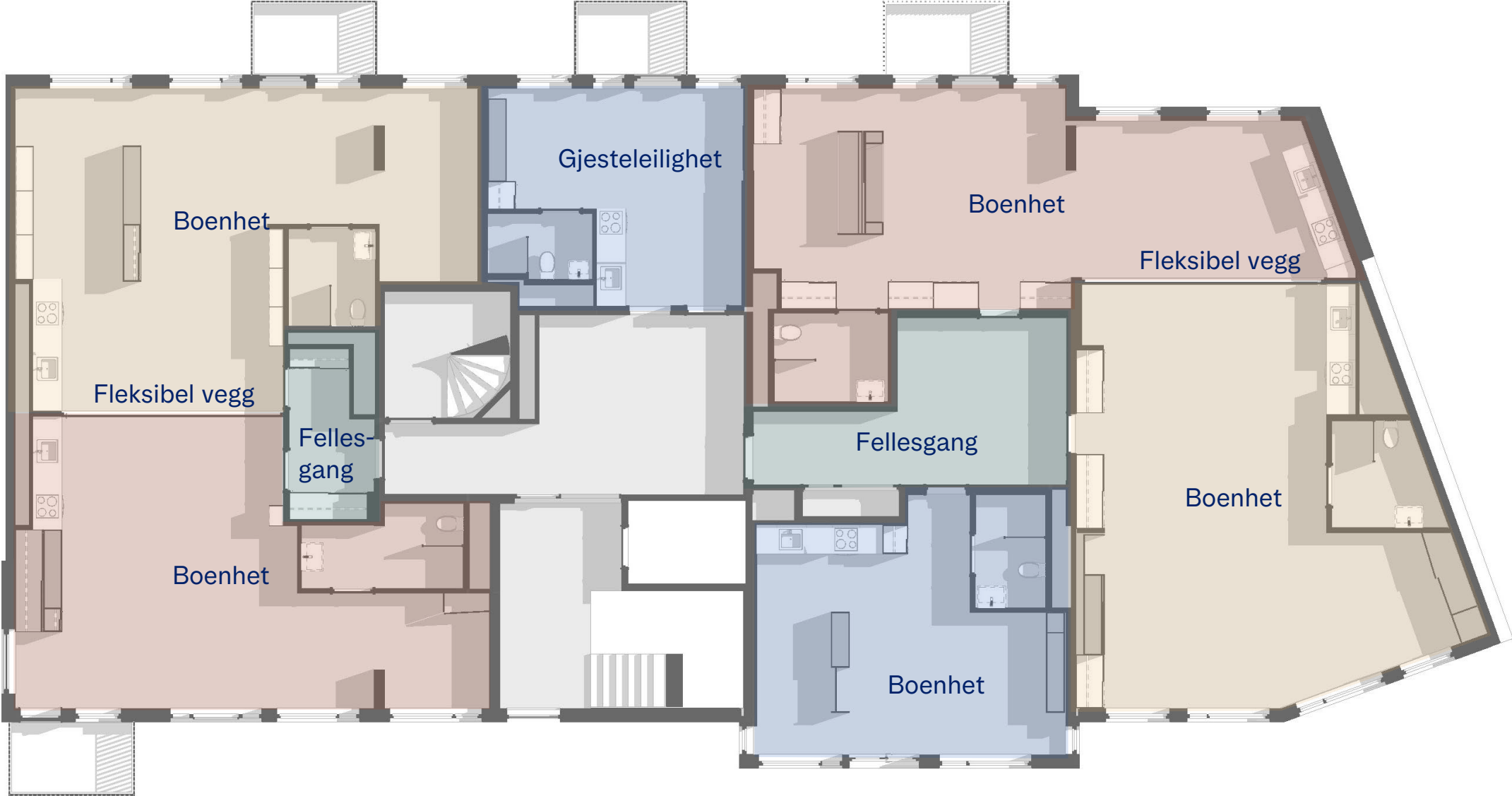








Plan 3







Plan 4, 5 og 6





Hvordan vi jobber



En kunnskapsbasert tilnærming til boliginnovasjon

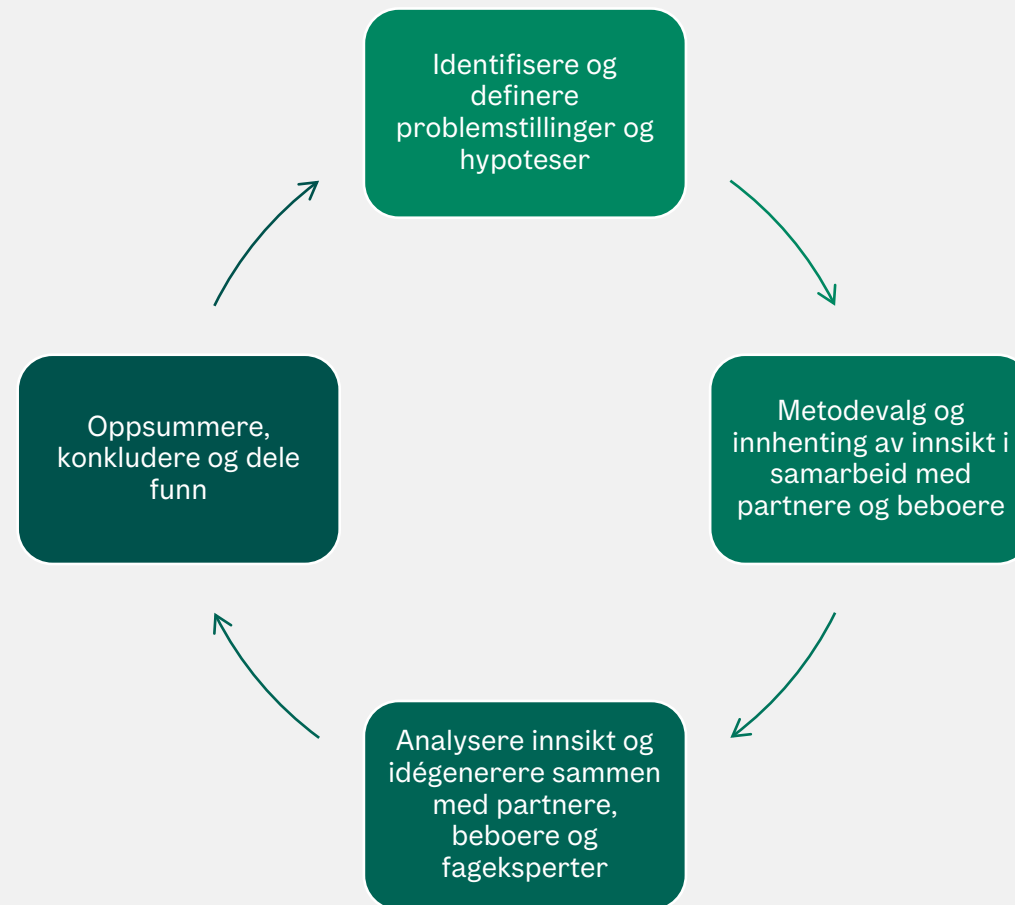
Kvalitativ metode

- Dybdeintervjuer
- Workshoper
- Observasjoner

Kvantitativ metode

- OLL Life Index
- Sensordata
- Heatmapping

Prosess og metode for Living Lab



Rammeverket for metoden baserer seg på Kolbs læringsteori, Design Thinking og Lean Start up-prinsipper om å lytte, måle/teste og reflektere. Nye hypoteser tas med i neste iterasjon.



Dypdykk i ulike temaer



OBOS

OBOS Living Lab

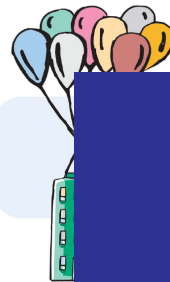
Beboerintervjuer
Fellesområder og deling

Q1 2022

Manyone



Fremtidens tjenester
Observasjoner basert på innsikt fra beboere



urbavillag

Beboermedvirkning før ramme

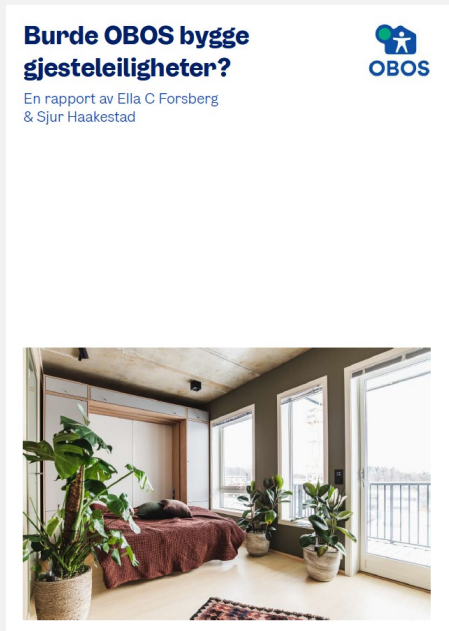
Lpo

OBOS



Opplevelsen av et sunt og godt hjem

Innsikter fra OBOS Living Lab



Burde OBOS bygge gjesteleiligheter?

En rapport av Ella C Forsberg & Sjur Haakestad

OBOS



OBOS Living Lab

Enklere Hverdag

Q4 2022

Manyone



Utvalg av funn og innsikt om fellesrom og delekonsepter





Fellesvaskeriet er blant rommene som undersøkelser viser at gir mest verdi til beboerne i OBOS Living Lab!

1. Dekke daglige behov

Planlegg først for funksjoner som møter daglige behov; rom som gir beboerne tydelig alibi for å oppholde seg i disse rommene. Når rommet har et tydelig bruksområde er det lettere for at naboene kan møtes uten avtale. Dette kan føre til at man skaper bedre bekjentskap med naboene, som igjen øker tilfredsheten til beboerne.

«For min del handler fellesskapet ikke nødvendigvis om å være sammen om aktiviteter, men å kunne henge rundt uten at det er avtaler».



2. Funksjon fremfor størrelse

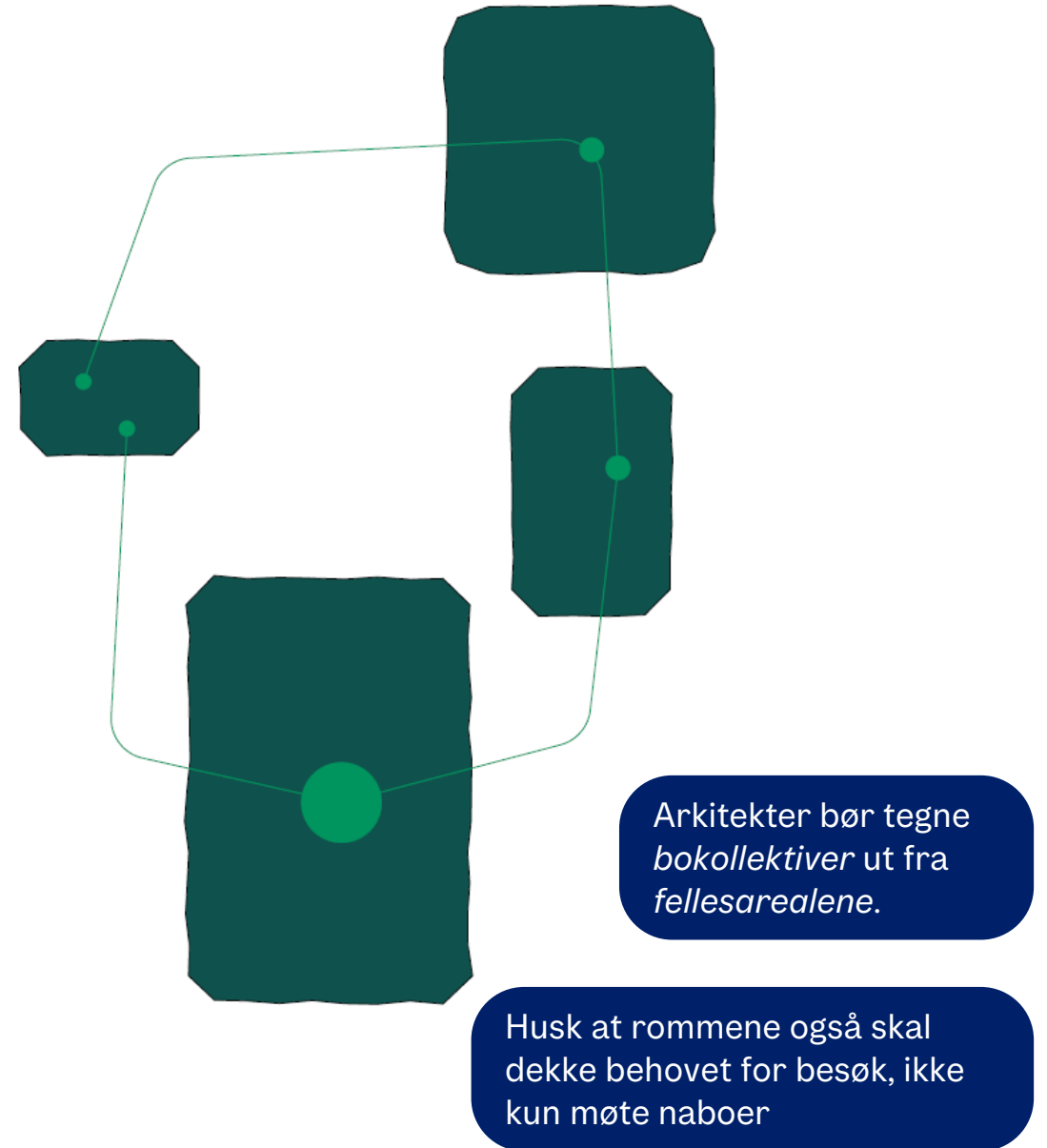
Rom som løser et konkret behov hos beboerne, er viktigere enn størrelsen på rommene. Det å prosjektere for mindre rom med tydelige funksjoner er altså ikke bare mer lønnsomt, men også å foretrekke hos brukeren.

3. Soneinndeling

Åpne planløsninger mellom kjøkken og stue er ofte et symbol på et rikt sosialt liv.

Men vi har lært fra OLL at det er større potensial i å dele opp fellesrom, for å legge til rette for ulike aktiviteter som pågår samtidig. Som å studere i stuen samtidig som noen har invitert venner til middag.

Når vi flytter arealer fra det private til det felles, får beboerne et økt boareal. Det er viktig at disse sonene oppleves som en fortsettelse av boligen.





Akustikkprosjektering kan virke som en selvfølge, men er et område det syndes på. Har stor innvirkning på opplevd kvalitet i rom med mange brukere.

4. Lokasjon, lokasjon, lokasjon

For at fellesrommene skal ha høyere sannsynlighet for at beboerne skal benytte seg av dem, bør man legge rommet til et bevandret sted. Fellesområder bør være lett tilgjengelige, områdene blir mer brukt dersom de ligger nær, eller i samme etasje som, entreen. Det gir også mulighet til å avskjerme resten av bygget mot eksterne besøkende, noe som skaper større trygghet.

5. Tilpass akustikk og støy

Støyavskjerming er viktig, og et viktig element i utformingen av fellesrom. Både i form av akustikkdemping i rommene og lydisolering mellom rommene. Beboere må ikke oppleve at de skaper støy som er til plage for andre, eller at de selv opplever støy fra andre. Akustikk og inneklimate bør ikke prosjekteres etter ordinær bolig- eller kontorstandard, selv om rommene skulle fungere som forlengelse av boligen.

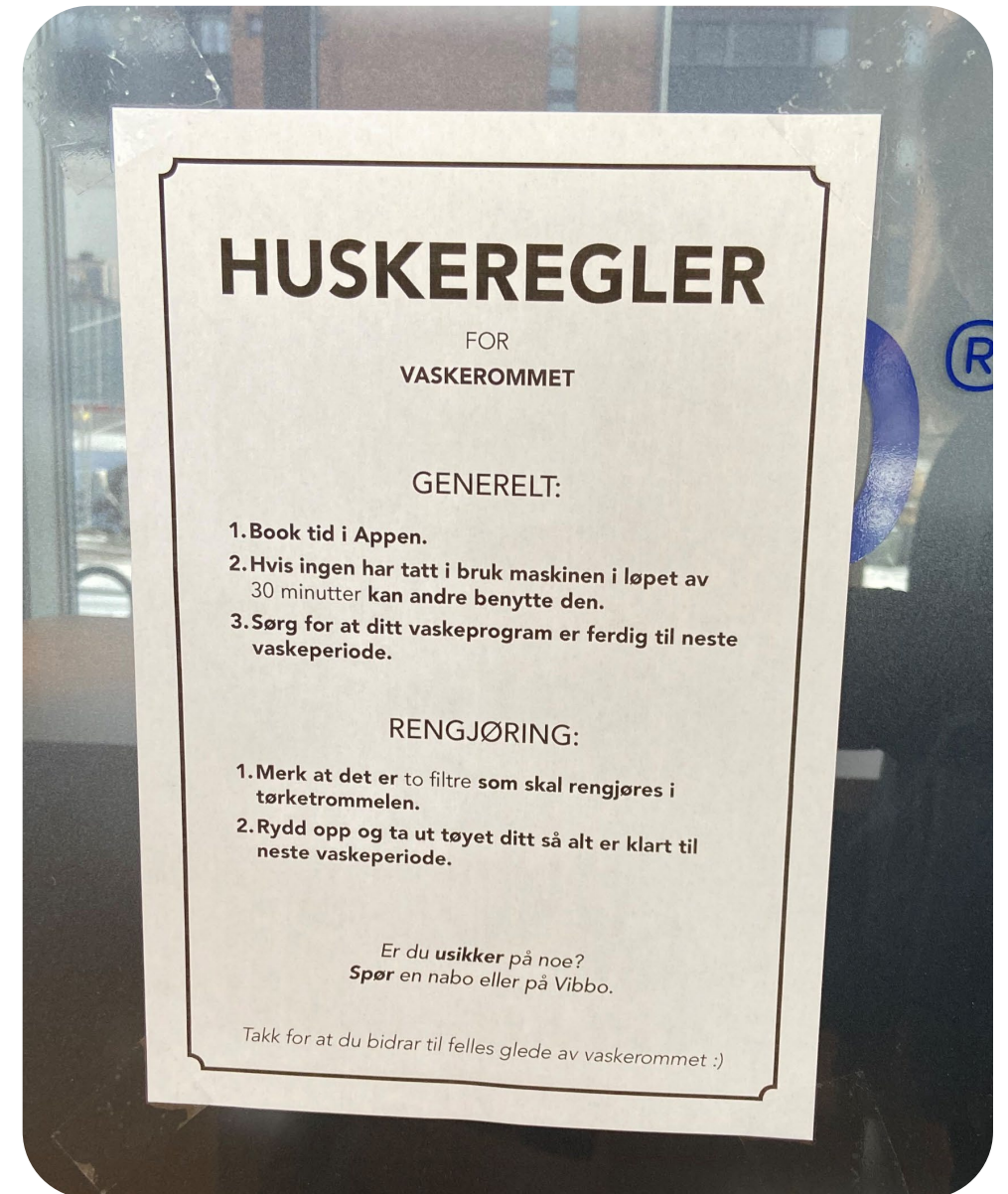


6. Hygiene og organisering

Et toalett som er tilknyttet et fellesareal må være dimensjonert for å bli brukt av mange. Tydelige regler for hvem som kan bruke rommet og til hva, hvor ofte, hva det koster og hva av forpliktelser som kommer med bruk av rommet med tanke på renhold etter at rommet har vært brukt.

7. Enkel booking

Gode bookingløsninger er viktig for å tilrettelegge for god utnyttelse av fellesareal. Å ha mulighet å enkelt kunne booke, avbooke, se hvem som har booket når og om det er åpent eller lukket arrangement er viktig for å gi folk muligheten til å ta det i bruk uten å skape konflikter med naboen. Dersom denne løsningen er digital og kobles sammen med digital låseteknologi vil rommet være enda enklere å bruke for beboerne.



8. Skape bedre trygghet

Låsbare nøkkelsoner med adgangskontroll er viktig. Digital lås så man ikke er avhengig av å måtte huske å låse etter seg eller andre.

9. Design for samtidighet

Mange aktiviteter gjøres samtidig, og ikke nødvendigvis sammen.

Endringer i folks matlagingsvaner gjør at kapasitet på kjøkken kan fordeles ut i tid.



Hvordan skal vi selge boliger med høy grad av deling og fellesskap?



«Kunne tenkt oss å eie denne leiligheten. Vi føler vi får så mye nå.»

«Viktig å leie for å sjekke ut om boformen passet for meg. Nå som jeg vet det, kunne jeg tenkt meg å kjøpe den.»

Motivasjon

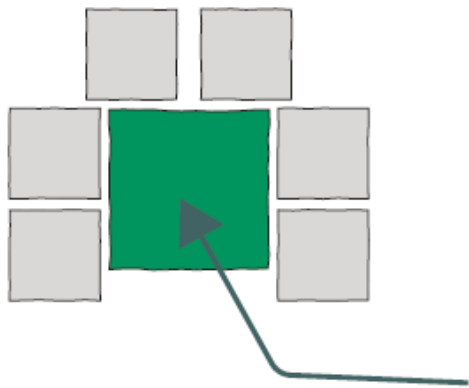
- Vi finner motivasjon for deleløsninger i alle segmentene (men trendanalyser viser høyere motivasjon blant unge).
- Disse gruppene har derimot ulik motivasjon for å dele (økonomi, fellesskap og en enklere hverdag)
- Det er tendenser til at flere har blitt «overbevist» av denne typen boform, og derfor er mer positive til å skulle kjøpe en slik type bolig.
- Funnene viser at et reelt mangfold av naboer gir stor verdi for beboerne i OBOS Living Lab.

Barrierer

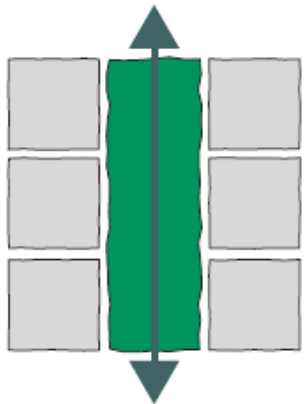
- Største barriere for å kjøpe hjem med stort innslag av fellesløsninger er knyttet til risikoen ved resalg

Utfordringer

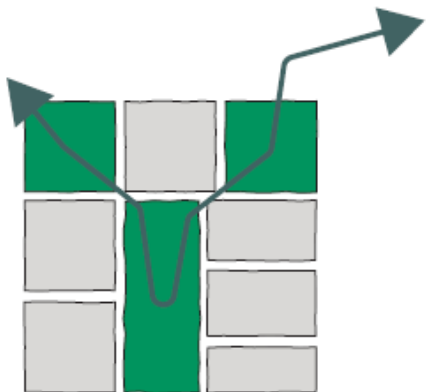
- Det bør utvikles salgsmodeller som håndterer risiko med både naboforhold og resalg
- Konsept og design som legger opp til reelt mangfold gjennom rom og funksjoner som møter flest mulig beboeres ulike behov.



- Det store rommet alle henvender seg mot



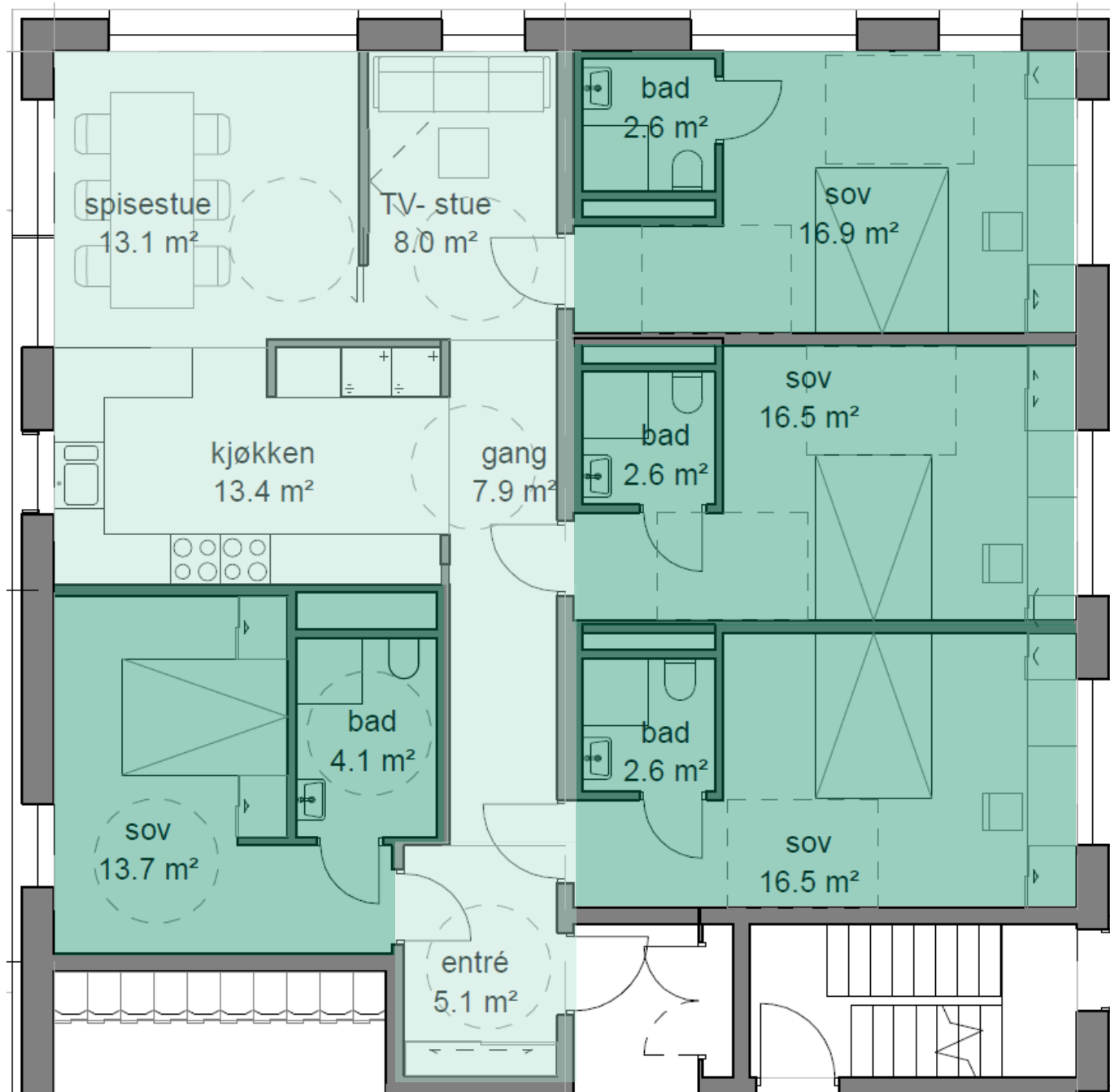
- Det gjennomgående rommet, lys fra to sider



- Splitte og kombinere



Mulig utforming av et bokollektiv



**Nye boformer muliggjøres av
både tekniske løsninger og
finansielle modeller**



Boligkjøpsmodeller senker terskelen til å komme inn i boligmarkedet

Logg på

16:41:13 Oslo og Viken TV Radio Tips 03030

Nye boligløsninger slår an i Oslo: – Det var vanskelig å kjøpe på vanlig måte

Å kjøpe en leilighet i Oslo er en uoppnåelig tanke for mange. Men nye løsninger for boligkjøp gjør at kanskje litt flere kan oppnå drømmen.





Silja Björklund Einarsdóttir
Journalist



Erlend Dalhaug Daae
Fotograf

Publisert 24. mai 2022 kl. 06:58
Oppdatert 24. mai 2022 kl. 12:54

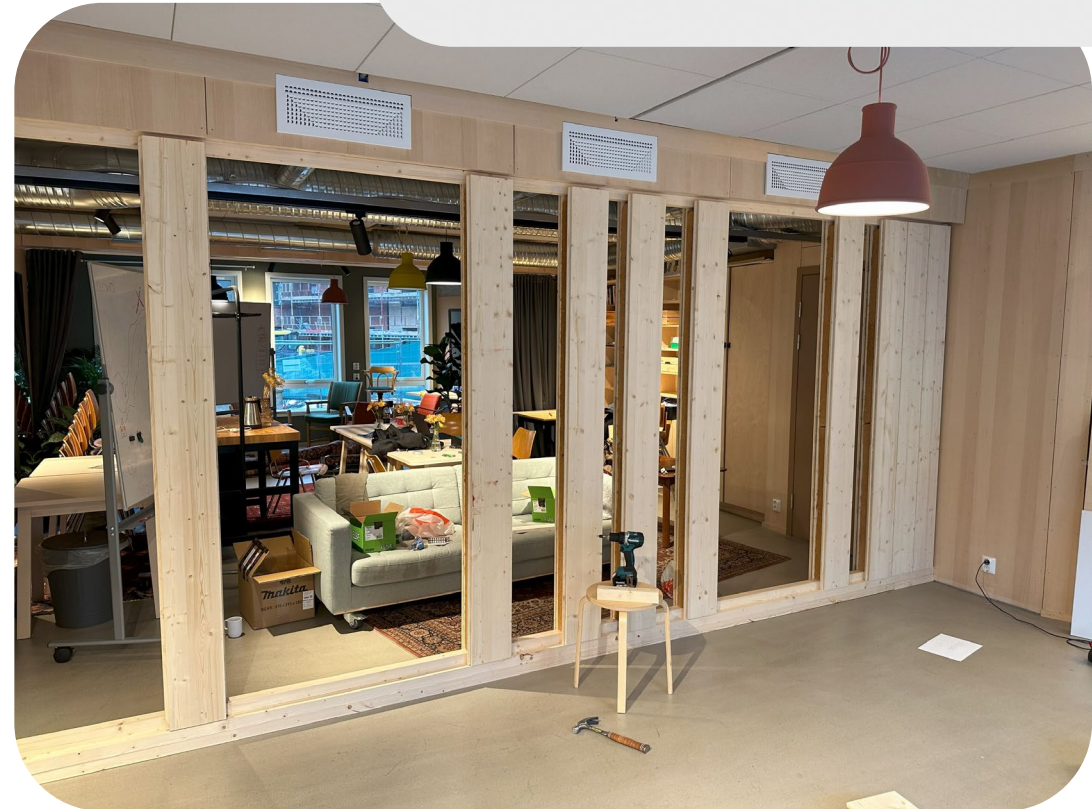
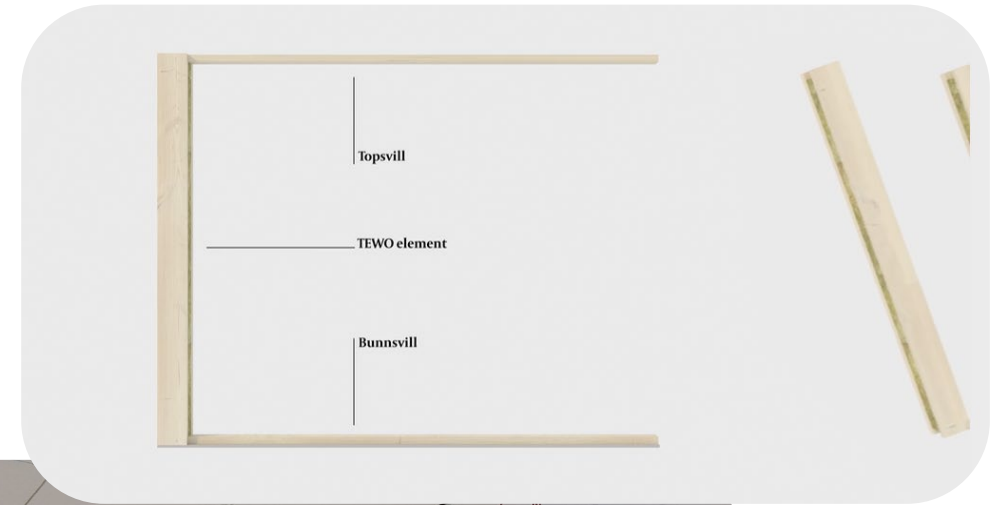
Over ett år har gått siden Aleksei Poroshin tok over drømmeleiligheten. Han er spesielt fornøyd med nærheten til naturen.

FOTO: ERLEND DALHAUG DAAE / NRK

Artikkelen er mer enn ett



Fleksible veggssystemer gir et større mulighetsrom



A woman with dark hair, wearing a mustard-colored cardigan over a grey top and wide-leg trousers, stands in the center of a modern indoor garden. The space is illuminated by a large, rectangular skylight in the ceiling. The floor is covered with white pebbles. On either side of the woman are large, dark-colored pots filled with various green plants, including Monstera and Philodendron. In the background, there is a dark wooden wall and a glass door leading to another area. The overall atmosphere is bright and natural.

Hybride dagslyssystemer gir nye muligheter for bruk av arealer


Verdien for oss ligger i å bruke kunnskapen i nye boligprosjekter!



medvirkning

urban village

Beboermedvirkning før rammesøknad
januar til juni 2022



lpo
OBOS

The complex block is a blue rounded rectangle containing text and images. At the top right, the word "medvirkning" is written in a small, white, sans-serif font. Below it, the words "urban" and "village" are stacked vertically in a large, bold, white, sans-serif font. Underneath, the text "Beboermedvirkning før rammesøknad" is written in a smaller, orange, sans-serif font, followed by "januar til juni 2022" in a very small, white, sans-serif font. In the bottom right corner, there is a small, white-bordered image showing an aerial view of a residential development with several colorful buildings (blue, yellow, red) and surrounding urban landscape. At the bottom left, the logos for "lpo" and "OBOS" are displayed in white.

Se hva som testes i labben



CIOL eksperimenterer med revolusjonerende tremateriale

OBOS og NIBIO tester banebrytende CIOL®-terrassebord impregnert med sitronsyre og sorbitol for miljøvennlig impregnering av treverk.



Kunstig dagslys kan bety slutten på vinterdepresjon

Det siste året har beboerne i OBOS Living Lab testet ut lyskuben til INCUBE. Basert på tilbakemeldingene kan kunstig dagslys være positivt for vår velvære.



Beboerne måler eget klimaavtrykk med klimaapp

Siden starten av 2022 har flere testbrukere i Living Lab målt og konkurrert om å ha størst reduksjon i eget karbonavtrykk. Dette får de til med Carbonator.

[Alle artikler →](#)

Les mer på
obos.no/living-lab