



EIENDOMSYRKER

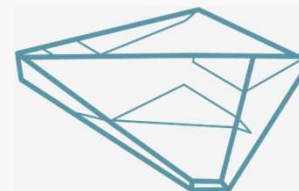
VI SKAPER ROM FOR SAMFUNNET

**Eiendomsbransjens
stipendordning
2025**



EIENDOMSYRKER

VI SKAPER ROM FOR SAMFUNNET



**NORSK
EIENDOM**

Arbeidsgivere som er partnere med Eiendomsyrker



Arbeidsgivere som er partnere med Eiendomsyrker

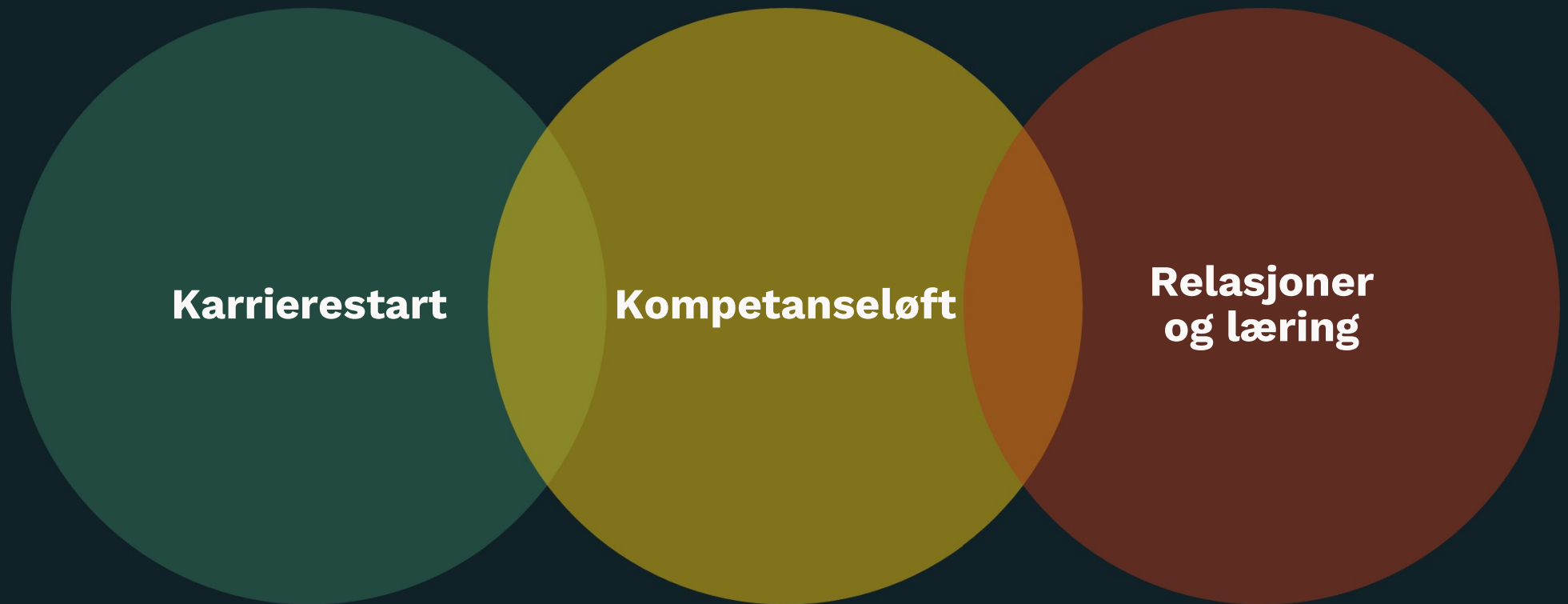


Arbeidsgivere som er partnere med Eiendomsyrker



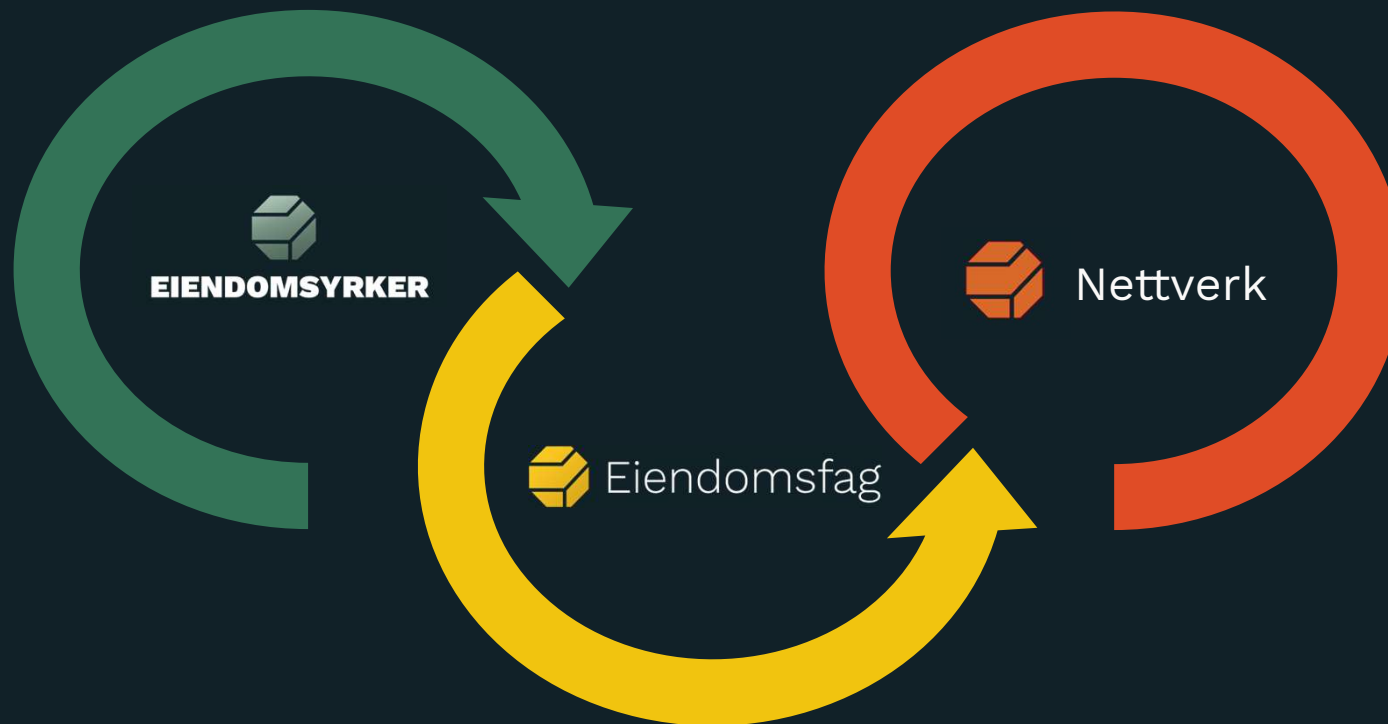
Senter for eiendomsfag

Et økosystem for livslang læring



Senter for eiendomsfag

– Et økosystem for livslang læring



Eiendomsyrker

Brobygger mellom arbeidsliv og utdanning

- Aktiv kunnskapsformidling om eiendomsyrker og karrieremuligheter
- Tett samarbeid med utdanninginstitusjonene
- Profilering av de gode arbeidsgiverne - Employer branding og rekruttering av nye talenter



Stipendvinnere 2025

- Ingeborg Emilie Hodnesdal og Annika Aarsheim - NMBU
- Ylva Angelfoss Øxseth og Millie Thrygg - NMBU
- Solunn Grammeltvedt - UiS
- Regine Kjær Eriksen og Rebecca Rognaldsen - NTNU



EIENDOMSYRKER
VI SKAPER ROM FOR SAMFUNNET

Ylva Angelfoss Øxseth Millie Thrygg - NMBU

Problemstilling:

Hvordan må eiendomsutvikleres kompetanse utvikles for å møte teknologiske, økonomiske og bærekraftige utfordringer ved transformasjon av eksisterende bygg?

Tittel:

Fremtid bygget på fortid

- transformasjon som strategi i eiendomsutvikling



EIENDOMSYRKER
VI SKAPER ROM FOR SAMFUNNET

22.10.2025



F R E M T I D B Y G G E T P Å F O R T I D

- transformasjon som strategi i eiendomsutvikling

Ylva Angelfoss Øxseth og Millie Thrygg

Bakgrunn og aktualitet

- Økende klimakrav
- Store utslipp fra byggebransjen
- Økt fokus på rehabilitering
- Kompetansegap i bransjen knyttet til transformasjon

Norsk Eiendom
12 147 følgere

Takk for deltakelsen!

I samarbeid med Vestfold fylkeskommune, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg (EBA) og Asplan Viak AS arrangerte vi kurset «Fra plan til gjennomføring. Utbyggingsprosedyrer», der vi satte søkelys på samarbeidet mellom kommune og utbygger i utbyggingsprosjekter.

Takk for gode innlegg og nyttige, faglige innspill om utbyggingsprosedyrer som verktøy for å sikre kvalitet og gjennomføring, til juridiske rammer og praktiske erfaringer fra både offentlig og privat side.

Stor takk til alle som deltok – ikke minst til foredragsholderne våre som delte sin innsikt og erfaring!

Vi ser frem til videre samarbeid om gode, futsigbare og bærekraftige utbyggingsprosesser.

Tine Tellevik Dahl | Sven Magnus Rørvik | May Britt Hernes | Marianne Åvik Bråten | Erik Platte | Alan Hjorth-Jørgensen | Tone Gierthsen | SJA-Riser | Sunnfjord kommune | Bergen kommune | Norsk Eiendom | BOB Eiendomsutvikling | Torkild Matthei Skjerve

#Bransjeutvikling #Juridisk #Byggestedutvikling #Planprosesser



Norsk Eiendom
12 147 følgere

Nå lanseres veilederen som gir deg svarene!

20. juni inviterer vi til lanseringsseminar for en helt ny veileder for klimagassberegninger ved ombruk av byggevarer – utviklet av Kunningspanelet for ombruk i byggebransjen i samarbeid med blant andre Multiconsult, Sirk Norge, FUTUREBUILT, Grønn Byggløsning og Norsk Eiendom.

Veilederen bygger på kjente standarder, og vil gjøre det enklere å beregne – og dokumentere – klimaeffekten på både bygg- og produksjonsnivå.

Seminaret er for deg som:

- Utfører eller bestiller klimagassberegninger for byggeprosjekter med ombruk
- Ønsker en enklere metode
- Bestiller, mottar eller leser klimagassrapporter

Vi gleder oss til lansering! Mer informasjon og lenke til påmelding her: <https://lnkd.in/g/5D8fhp>

Tine Tellevik Dahl | Vidar Aasbrenn Fiskum | Reidun Dahl | Schlanbusch | Cicero - Senior for klimaforskning | Resing AS | Asplan Viak AS | Miljøeffektiv ZERO | Sjundebyen | Trafikkskolen | Klimastaten i Oslo kommune

#Ombruk #Klimagassberegning #Bærekraft #Sirkulærøkonomi #Bransjeutvikling



Norsk Eiendom
12 147 følgere

Transformasjon – det skal ikke være enkelt.

Det ble klart etter to intense studiefundager sammen med medlemsbedrifter fra hele landet i år besøkte vi Milano og Torino, to byer med sterke industrielle røtter – og fikk et unikt innblikk i hvordan de nå jobber med transformasjon, byutvikling og tilrettelegging av nye kapitaler.

Transformasjon i Italia er ikke det samme som transformasjon i Norge, men man kan både la seg inspirere – og lære hva man ikke bør prøve seg på.

Studieturen bød på mye mer enn faglig påfyll – vi fikk også dele erfaringer, bygge nettverk og hente inspirasjon som vi tar med oss videre hjem.

Les mer om hva turen har lært oss, og se flotte bilder fra turen her: <https://lnkd.in/g/vp5DvD>

Tine Tellevik Dahl | Vidar Aasbrenn Fiskum | Erling Fossén | Giacomo Siraghi

#Bransjeutvikling #Transformasjon #Byutvikling #Eiendom #Innovasjon #Studietur



Norsk Eiendom
12 147 følgere

Ny episode av Kantsonen ute nå!

Hvem har egentlig skylden for dårlige prosjekter? Denne gangen graver Marien og Erling i relasjonen mellom utvikler, arkitekt og entreprenør.

For å finne svaret har de med seg Egil-André Mortensen, daglig leder Vedal Utvikling og Christine Grape, arkitekt og daglig leder i Grape Architects.

Her har de: <https://lnkd.in/g/dt67794> eller der du pleier å høre podkast.



Takk for at du dette | Elsker dette | Godt sagt

regjeringen nær ønske om gjengjelding av 140 000 nye boeier fra 2030

Fantastiske nyheter tenker de fleste! Alle trenger en plass å bo

Så kommer det til Byggesaksbehandling

Her skal det passers på at alle regler er ivarettatt og alle rundt blir hørt. Så starter man prosessen med samling av nødvendig dokumentasjon for å levere byggesøknad

✓ Tegninger, ikke bare enkle skisser, men 3D illustrasjoner som viser tre og en vinkel og knok, sølvkrykke diagram har blitt et selvvalgt

✓ Redegjørelse for overvannshåndtering

✓ Redegjørelse for beplantning

✓ Utredning for støy og støv hvis du er nær nok veien

✓ Mulig arkeologiske utredningsredegjørelser (og til med utgravinger)

✓ Vi skal heller ikke glemme renovasjonshåndtering

✓ Redegjørelse og krav om tilgjengelighet

✓ Estetisk redigering er også en del av mange byggesaker

✓ Redegjørelse om fugler og dyr

Liste er ikke komplett ...

Konsekvensen av det er at i ca 65 % av alle byggesøknader får man mangelfulle med krav om å etterseende ennå mer dokumentasjon, plus beskjed om ekstra behandlingstid!

Er det rart at det blir dyrt? – NEI

Er det rart at det tar tid? – NEI

KONTOR

PBE-forsinkelser skaper frustrasjon hos KLP Eiendom

KLP Eiendom vil i gang med prosjektet Oslo Horisont, som er på over 80.000 kvadratmeter, men stadige forsinkelser gjør utviklingsdirektør Eskild Rolstad bekymret.



IFSB KONTOR DET HOTTELL OG KONTORER, 2007 kjøpte KLP Eiendom det gamle Postens brevsenter i Blakip Gunnarss gate 14B i Oslo

DYSTEIN BYBERG
9. Mai 2025, KL 15:57

Plan- og bygningsetaten skjønner at de har et problem

Men det er gode nyhetene i tallene vi kan måle, mener byutviklingsbyråden i Oslo.

Inn Rørdam

Rambøll inngår samarbeid med Loopfront: Vil gjøre ombruk enklere og mer lønnsomt

ramboell.no

Like | Kommenter | Legg ut på nytt | Send

Mest relevant



Gratulerer! | Godt gjort! | Heier på deg | Flot

Problemstilling og forskningsspørsmål

“Hvordan må eiendomsutvikleres kompetanse utvikles for å møte teknologiske, økonomiske og bærekraftige utfordringer ved transformasjon?”

- 1. Hvilke faktorer påvirker lønnsomheten i rehabiliteringsprosjekter?*
- 2. Hvordan kan sosial bærekraft skape økonomisk lønnsomhet?*



Casestudier

- Ambassaden, Sommerro, Indekshuset (rehabprosjekter)
- Via Vika (nybygg)
- Sammenlikning:
 - Identitet
 - Lønnsomhet
 - Regulering

Prosjekt	Vern/kulturminnehensyn	Fasadeendringer	Nybygg	Påbygg
Sommerro	Vernet etter PBL	X	X	X
Ambassaden	Vedtaksfredet	X		X
Indekshuset	Kommunalt listeført	X		
VIA Vika		X	X	



Fun n fra intervjuene

Økonomi

- Risiko
- Uforutsigbarhet
- Arealeffektivitet

Klima & Miljø

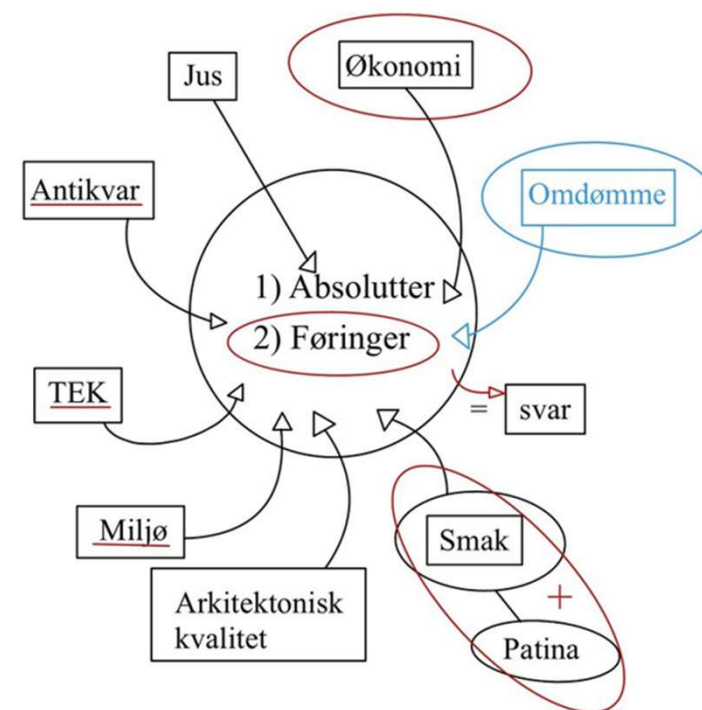
- Leietakers forståelse
- Implementeres i hele bedriften

Sosial bærekraft

- Patina
- Tilhørighet
- Konfliktreduksjon

Kompetanse

- Tverrfaglighet
- Digitale verktøy
- Regelverk



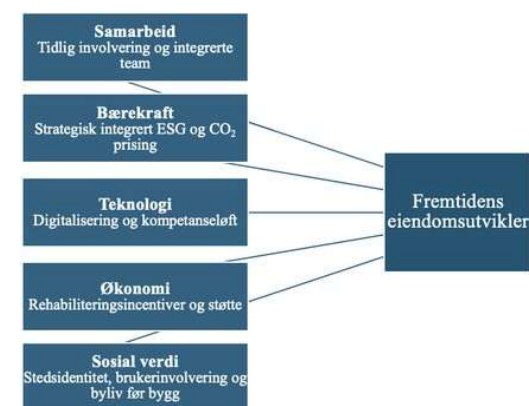
Drøfting og modeller



Absolutter og føringer



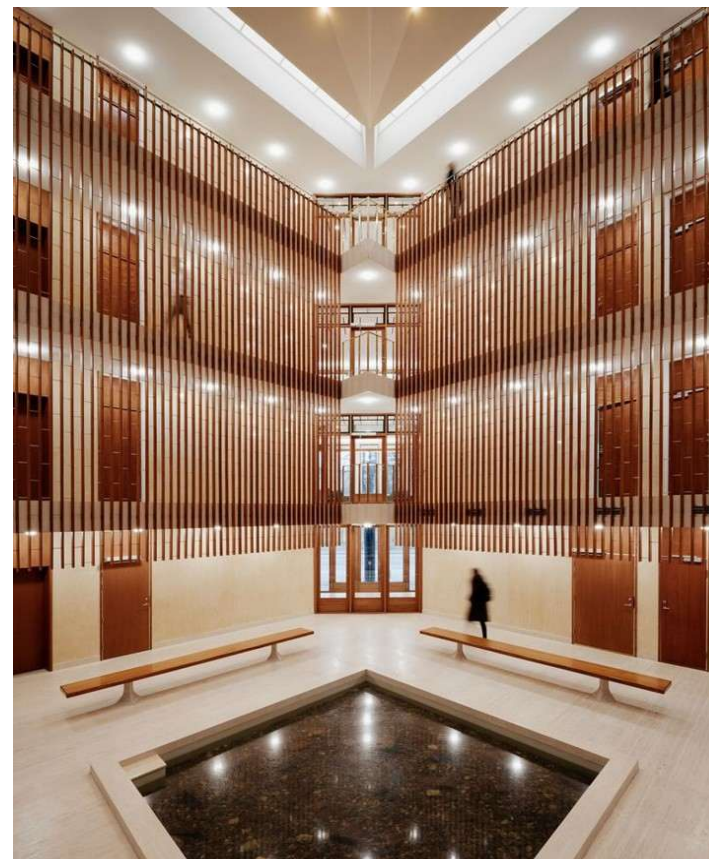
Rehabilitering =
kompleksitet + potensial



Kompetansebehov
for fremtidens utviklere

Konklusjon

1. Bedre samarbeidsmodeller
2. Mer tverrfaglig
3. Bærekraft må inkluderes i hele virksomheten
4. Leietakere må endre sine forventninger
5. Teknologiske virkemidler må tas i bruk
6. Myndighetene må etablere tydelige incentiver
7. Det må legges bedre til rette for politiske støtteordninger
8. Anerkjennelse sosial bærekraft både i kalkyler og strategi
9. Brukerinvolvering og tidlig aktivitet i utviklingsområder



Avsluttende refleksjon



1. Begrensning:
liten $n=7$ og kvalitativ
metode
2. Tanker om fremtidig
utvikling

22.10.2025

**Takk for
oppmerksomheten
!**



Ylva Angelfoss Øxseth og Millie Thrygg

Ingeborg Emilie Hodnesdal

Annika Aarsheim - NMBU

Hva skjer med bokkvaliteten når presset på areal, lønnsomhet og reguleringer drar i hver sin retning?

Problemstilling:

Hvordan påvirkes bokkvaliteten i høyfortettede boligprosjekter i Hovinbyen, og i hvilken grad kan måleparametre fange opp og bidra til å forbedre bokkvaliteten?

Tittel:

Kvalitet møter tetthet



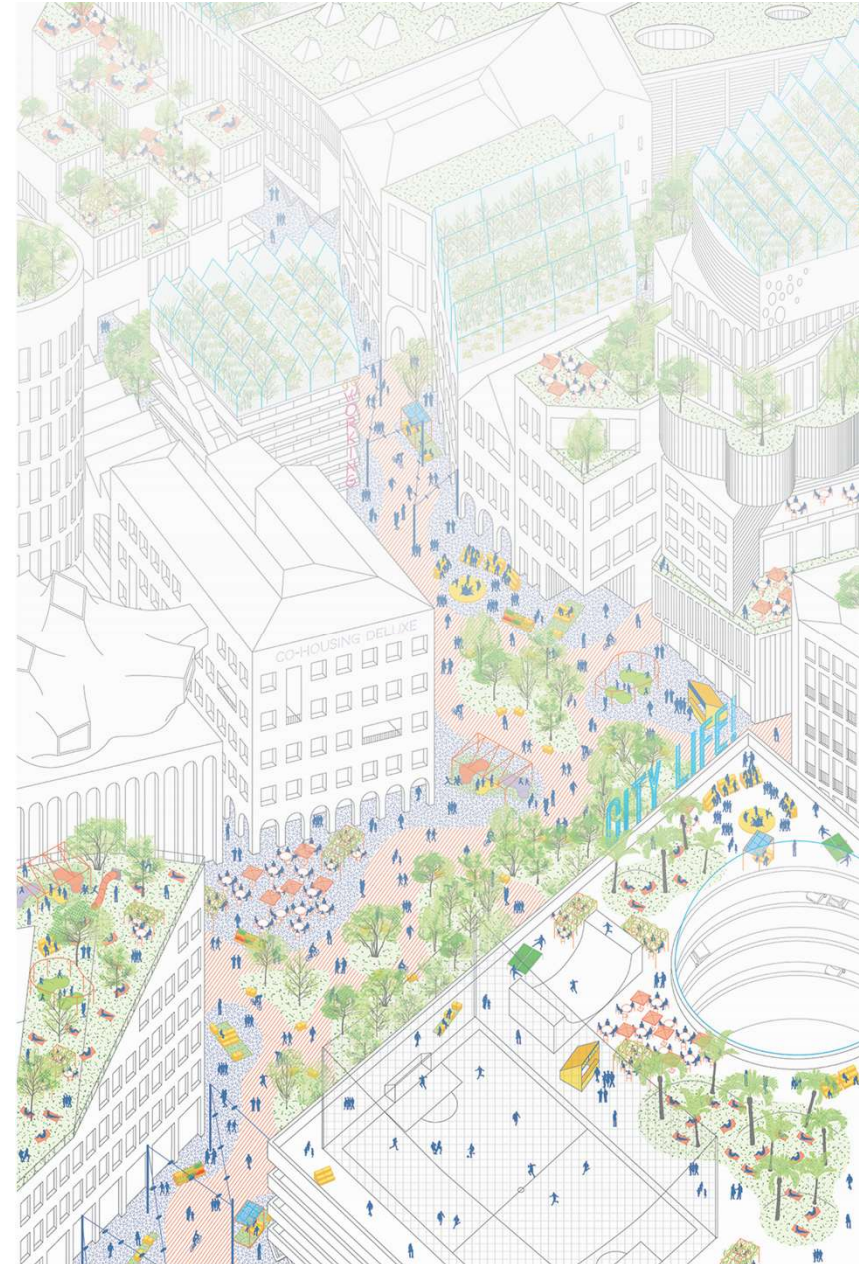
EIENDOMSYRKER
VI SKAPER ROM FOR SAMFUNNET

KVALITET MØTER

TETTET

Hvordan påvirkes bokkvaliteten i høyfortettede boligprosjekter i Hovinbyen, og i hvilken grad kan måleparametere både fange opp og bidra til å forbedre bokkvalitet?

Annika Aarsheim & Ingeborg Emilie Hodnesdal



INTRODUKSJON

EN TESTARENA FOR FREMTIDENS BY

Hovinbyen er et av Norges største byutviklingsområder, med planlagt 30 - 40 000 nye boliger og over 100 000 arbeidsplasser.

HVORFOR HOVINBYEN?

➤ Aktuelt, ambisiøst og i sterk vekst

VÅR FAGLIGE INTERESSE

➤ Hvordan bokvalitet påvirkes i høy tetthet

VÅRT UTGANGSPUNKT

➤ Hva betyr kvalitet og hvordan kan den måles og forbedres



PROBLEMSTILLING

OM HVORDAN BOKKVALITET SKAPES OG HVILKE DRIVERE SOM LIGGER BAK

Hvordan påvirkes bokkvaliteten i høyfortettede boligprosjekter i Hovinbyen, og i hvilken grad kan måleparametere både fange opp og bidra til å forbedre bokkvalitet?

UTVIKLERPERSPEKTIVET

1. Hvilke kvalitetskriterier vektlegger boligutviklere i høyfortettede prosjekter?
2. Hvordan påvirker økonomiske insentiver og markedsmekanismer utviklernes valg av kvalitetsnivå?

BEBOERPERSPEKTIVET

3. Hvordan opplever beboerne bokkvaliteten – og hvordan utvikler tilfredsheten seg over tid?

FREM GANGSMÅTE

MED ET TODELT FORMÅL: FORSTÅ BOKKVALITET – OG HVORDAN DATA KAN LØFTE DEN.

Økonomi

- Modell vurderer boligfordeling og verdi
- Ser på planarbeid og salgshastighet

Bokkvaliteter

- Bokkvalitetsrosen – helhetlig vurderingsverktøy
- Brukes i planfasen for dialog og tydeliggjøring

KTI - kundetilfredshet

- Beboerundersøkelse fra Prognosesenteret
- Måler opplevelse ved innflytting og etter 1 år

Intervjuer

- Dybdeintervjuer
- Utforsker hvordan utviklere prioriterer kvalitet og kombinerer kvantitative og kvalitative funn

Økonomi + verktøy + intervjuer



innsikt i hvordan høy tetthet og bokkvalitet kan balanseres

CASEPROSJEKTER

OVERSIKT OVER CASEPROSJEKTENE

HBL



LHM



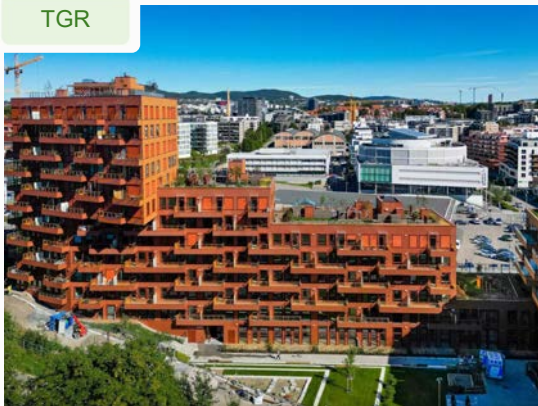
LOC



ENP



TGR



ULK



VTK



ULP



HOVEDFUNN

VI HAR IDENTIFISERT TRE SENTRALE FUNN

Kvalitet gir konkurransefortrinn, ikke bare kostnad

- Bedre omdømme
- Kundetilfredshet
- Styrker salg og langsiktig verdi

Standarder savnes, det er behov for felles spilleregler

- Tydeligere verktøy
- Forventninger til bokkvalitet
- Bokkvalitetsrosen

Måleparametere gir verdi, men bare ved aktiv bruk

- Brukes tidlig og bevisst
- Ikke kun som rapportering

KONKLUSJON

TETTHET REDUSERER IKKE KVALITET HVIS UTVIKLERE TAR BEVISSTE VALG

Økonomisk press



kan føre til prioritering av volum fremfor kvalitet

Verktøy og måleparametere



må brukes aktivt og tidlig for å ha reell effekt

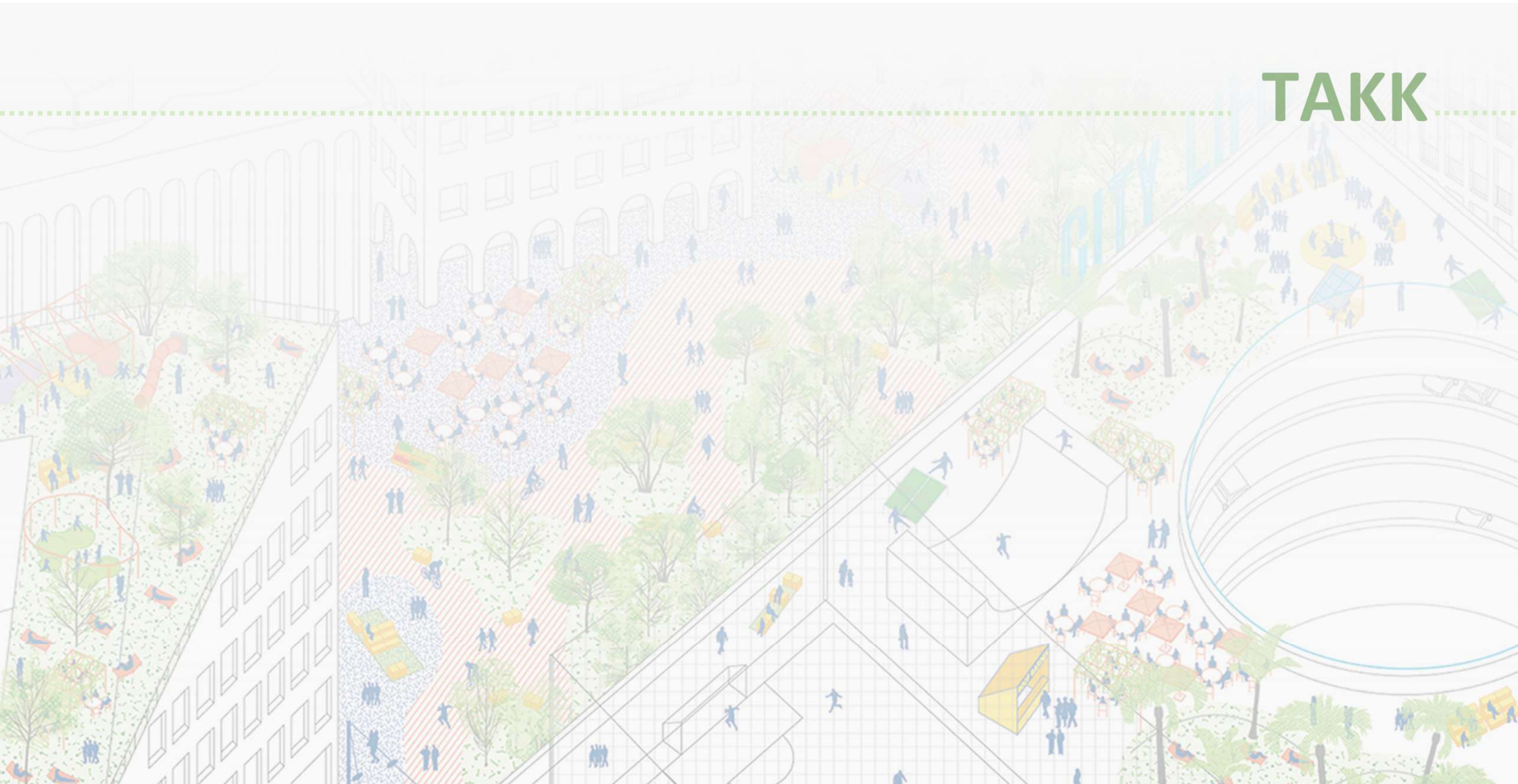
Data kan styrke planleggingen



men bare når de omsettes til konkrete valg

Det er ikke hvor tett vi bygger som avgjør hvordan vi bor – men hvordan vi tenker når vi bygger

TAKK



Solunn Grammeltvedt - UiS

Tremoduler bygger billigere, raskere og grønnere
– men ikke uten fallgruver.

Hva norske og amerikanske prosjekter lærer oss
om hva som kan gå galt
– og hvordan vi får det til å fungere

Tittel:

Komparativ studie av konstruksjons-
materialer i modulær bygging



EIENDOMSYRKER
VI SKAPER ROM FOR SAMFUNNET

Komparativ studie av konstruksjonsmaterialer brukt i modulær konstruksjon

Solunn Grammeltvedt

Solunn Grammeltvedt



Bachelor i
Byggingeniør,
konstruksjon



Daglig leder i UiS
Studentkapital
AS



22 år



Master i Industriell
Økonomi,
Prosjektledelse,
Investering og Finans
og Konstruksjon



Universitetet i
Stavanger



Investerer i
Eiendom privat

Hva Eiendomsbransjens stipendording har betydd for meg?

1

Trygghet

Å vite at noen har
troen på meg og mitt
arbeid

2

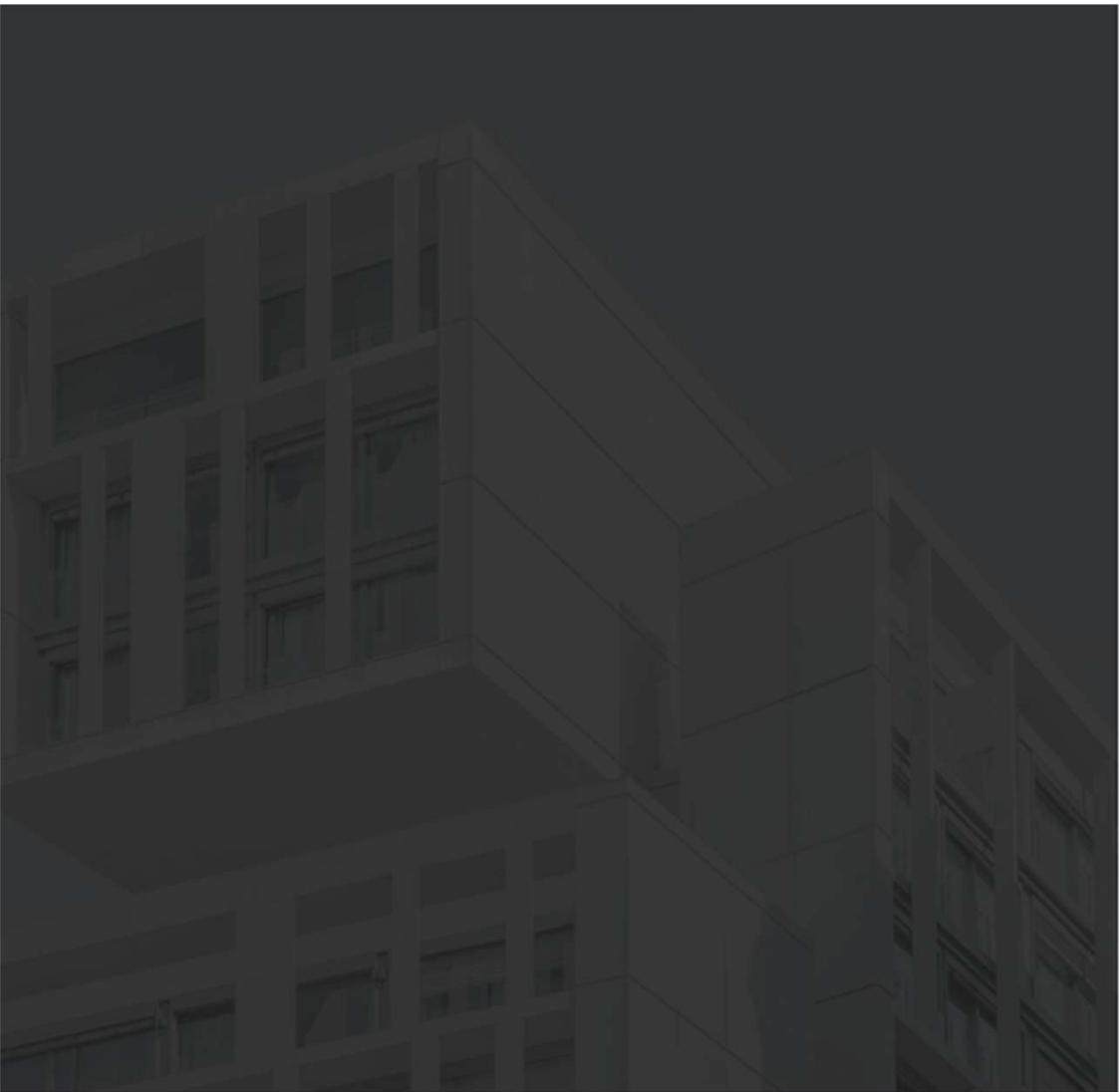
Motivasjon

Relevant for bransjen
jeg vil inn i

3

Selvtillit

Noe jeg er stolt over



Hva er modulær bygging?

Modulbygg består av ferdig produserte bygningsmoduler fra fabrikk, som tak, etasjeskiller og vegger, hvor de monteres som enten hele 3D-volumer eller 2D- paneler på byggeplassen. Fra 1960-tallet var det både midlertidige bygninger som «Moelven-brakkene», og permanente modulbygg som «Moelven-husene» og «Selbuhusene» i Norge.



Hovedfunn fra oppgaven

Ved å bygge moduler på fabrikk kan bygget få bedre kvalitet, sikkerhet, kortere byggetid og kostnadsgevinster.

Hvorfor modul?

- 1) Tidsbesparelse er en av de største fordelene ved modulær bygging. Byggetiden kan reduseres med 30–50%
 - 2) Fordeler i fabrikken: unngår vær, ikke utsatt for fukt, tilgang på presise verktøy.
 - 3) Byggeplassen kan bli et rent monteringssted enn et produksjonssted, mindre utsatt for forsinkelser.
 - 4) Kostnadsbesparelse, HMS: tryggere på fabrikk, Bærekraft: Mindre Avfall
-



Hotellprosjekt med modulær bygging

Voss Stasjon Hotell

To nederste etasjer i tradisjonell konstruksjon, de fem øverste etasjene består av **236 moduler av tre**. Siden hotellmodulene leveres med høy grad av ferdigstillelse, reduseres både byggeplasskostnader og prosjektets totale gjennomføringstid betraktelig. Samlet byggetid: 14 måneder. Byggekostnadene ble redusert med **10%**

Ulemper med modulær bygging

Begrenset fleksibilitet i design

Koordinering mellom fabrikk og byggeplass

Vekt og håndtering (spesielt for betongmoduler)

Kostnader i tidlig fase

Transport og Logistikk

Sammenligning av tre, betong og stål

Utfordringer ved sammenligning: skiller seg vesentlig i struktur, produksjonsmetode, mekaniske egenskaper og oppførsel under belastning

Felles: alle tre kan brukes i modulær bygging.

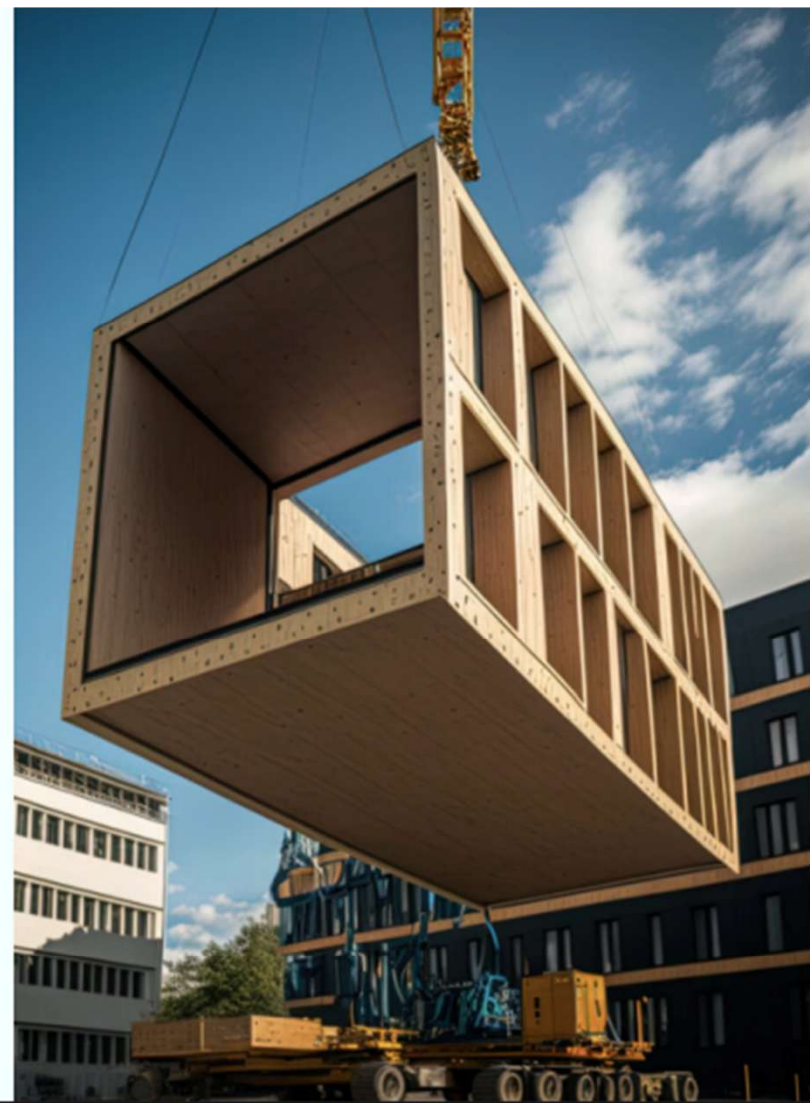
I Norge er trebaserte moduler mest foretrukket, særlig i de volumetriske.



Tre som konstruksjonsmateriale

Tre utmerker seg særlig med tanke på bærekraft. Fornybart, har lavt karbonavtrykk og binder CO2. Dets lave vekt gjør monteringen og transporten enklere og mer kostnadseffektiv. Har en estetisk fordel, godt inneklima og gjør bygninger behagelig å være i.

På den andre siden kan tre være utsatt for biologiske angrep som sopp og råteskader, og krever vedlikehold og beskyttelse.



Betong som konstruksjonsmateriale

Betong spiller en viktig rolle innen byggebransjen og det er det mange gode grunner til.

Likevel er ikke materialet det mest utbredte valget innen volumetriske (3D) modulsystemer. Som skyldes primært praktiske utfordringer som materialet egenskaper, logistikk og økonomi.

Betong benyttes oftere i de ikke-volumetriske modulene.



Stål som konstruksjonsmateriale

Stål er et av de mest brukte konstruksjonsmaterialene i modulær bygging, spesielt i volumetriske moduler.

Kombinasjonen av høy styrke med lav vekt gjør stål egnet for produksjon og transport av moduler.

Stål har egenskaper som gir stor fleksibilitet med tanke på design og konstruksjon. De mekaniske egenskapene tillater store spenn, og gir større frihet i utformingen uten behov for mange innvendige bærevegger.

Hvorfor jeg konkluderte med at tre er mest egnet?

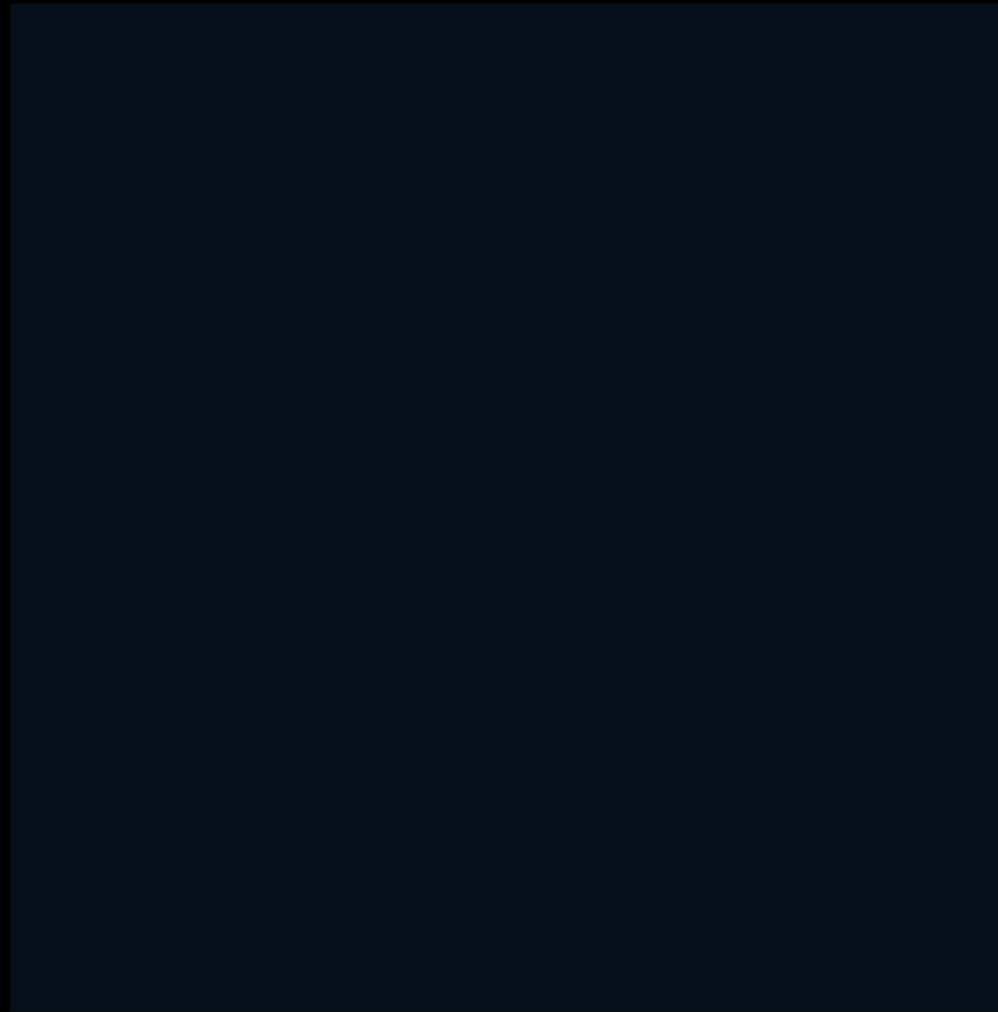
Veien videre:

- Finne en spennende og relevant masteroppgave
 - Sommerjobb i Consto
 - Flere prosjekter
-



Prosjekt på Campus (UiS)

- Totalt 350 studentboliger, 5 boligblokker
- Ettromsleiligheter, energiklasse A
- Bruker lavkarbonbetong og betongmoduler



Q&A

Tusen takk for meg!

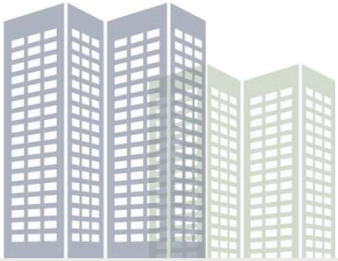
Regine Kjær Eriksen Rebecca Rognaldsen - NTNU

Fremtidens leietaker:

Trender, behov og
prioriteringer i kontormarkedet



EIENDOMSYRKER
VI SKAPER ROM FOR SAMFUNNET



MORGENDAGENS KONTORBYGG

Utleiers rolle i å møte leietakers behov

Masteroppgave i Eiendomsutvikling- og forvaltning

Regine Kjær Eriksen
Rebecca Rognaldsen Olaisen

Hvordan kan utleier legge til rette for leietakere i morgendagens kontorbygg?

1. Teori og trender
2. Leietakers behov og prioriteringer
3. Rollen til teknologi og bærekraft
4. Utleiers rolle for å imøtekomme leietakere



Teori og trender

Dekningsgrad vs. arealeffektivitet

- Økt bruk av hjemmekontor
- Fremveksten av hybride arbeidsmodeller
- Økende behov for større kontorlokaler

Kontorutforming

- Aktivitetsbaserte løsninger
- Fleksible rom
- “Hjemmekoselig” kontor
- Møte- og multirom fremfor cellekontor



Leietakers behov og prioriteringer



Prestisjefasiliteter

Tjenester og fasiliteter

“In-house”



“Hjemmekoselig”
kontor

*Arbeidsmiljø og
motivasjon*

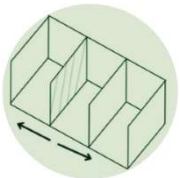
Variasjon i
arbeidsstasjonene

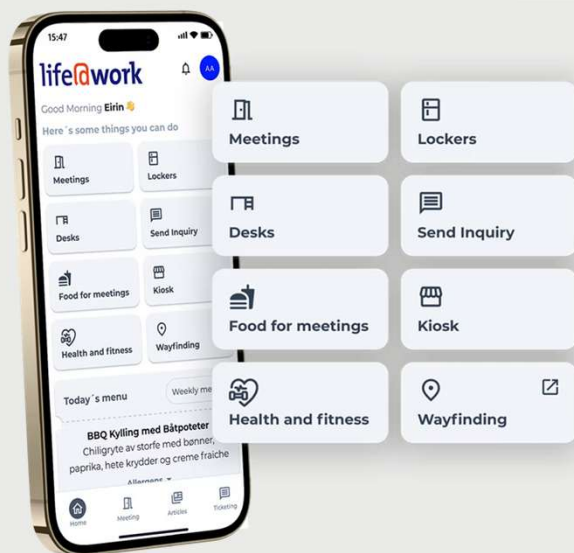


Hjemmekontor

Fleksibilitet

Fleksible
romløsninger





Teknologi og bærekraft

- Et skille mellom utleier og leietaker



Utleiers rolle

- Fra passiv til aktiv forvalter

- Høyre krav til utleier
 - Skreddersydde løsninger
 - Tjenestetilbud
 - Fokus på bærekraft
- Monitorere bruksmønstre til leietakere gjennom teknologisk utvikling
- Toveis kommunikasjon mellom utleier og leietaker
- Markedetsmessige-, fysiske og økonomiske begrensninger

“Jeg har lyst til å sammenligne [utleier] med en dommer i en idrettskonkurranse. Han bør helst ikke vise seg veldig godt, men ting skal fungere. Den rollen ser jeg for meg at utleier er best tjent med.”

Informtant 9, utleier

Oppsummering

- Økt bruk av hjemmekontor, fremveksten av hybride arbeidsmodeller og fasiliteter in-house har ført til behov for større kontorarealer, mer fleksibilitet og “hjemmekoselig” utforming.
- Digitalisering, ny teknologi og fokus på bærekraft har ført til et skifte i hva som ligger i forventede-, prestisje- og nedprioriterte tjenester og fasiliteter.
- Økte forventninger til utleier, hvor utleier må gå fra en passiv til en mer aktiv forvalter.

Kanskje bør vi slutte å se kontoret som
noe statisk, og heller forstå det som en
kontinuerlig **forhandlingsarena**

mellom bruker og tilbyder,
teknologi og mennesket,
forutsigbarhet og endring?



Takk for oss!



Stipendvinnere 2025

- Ingeborg Emilie Hodnesdal og Annika Aarsheim - NMBU
- Ylva Angelfoss Øxseth og Millie Thrygg - NMBU
- Solunn Grammeltvedt - UiS
- Regine Kjær Eriksen og Rebecca Rognaldsen - NTNU

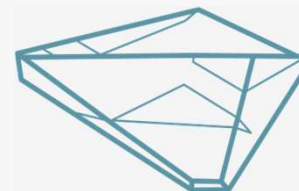


**Eiendomsbransjens
stipendordning
2025**



EIENDOMSYRKER

VI SKAPER ROM FOR SAMFUNNET



**NORSK
EIENDOM**