



Indretning af fællesarealer i mindre zoner eller områder er en måde, hvorpå nye samarbejder kan opstå – ikke kun med kollegaer, men også med andre brugere af kontorhotellet. Her ses inddeling af mindre zoner og områder i fællesarealerne i et flerbrugerhus.

Kontorhoteller med oplevelser for øjet

Indretning af omgivelserne i kontorer og fællesarealer er en måde, hvorpå kontorhoteller i dag skiller sig ud på et efterhånden etableret marked. Det appellerer til lejere, der ønsker mere end blot en arbejdsstation.

Tekst: **Cecilie Borgen Justesen.**

Foto: **Dorthe Krogh, Lokalebasen.dk A/S, Rasmus Linæa og BLOXHUB.**

Ill.: **Danielsen Spaceplanning.**

Jakob Dalhoff, direktør for Lokalebasen.dk, og Malin Meyer, arkitekt og direktør hos Danielsen Spaceplanning, giver her deres bud på, hvorfor indretning af kontor- og fællesarealerne fylder mere som koncept blandt landets kontorhoteller.

I løbet af det nye årtusinde har det danske marked for kontorhoteller støt udviklet sig til en veletableret forretning inden for udlejning af kontorlokaler for en kortere eller længere periode. Med behovet for at leje sig ind på kontorhoteller følger også en naturlig ud-

vikling af de udbudte rammer, mener Jakob Dalhoff. Han ser, at kontorhotellerne bliver skarpere på, hvilke slags koncepter de tilbyder potentielle lejere. Et af disse koncepter inkluderer at indrette kontorhotellernes omgivelser, herunder kontorer og fællesarealer, med gennemtænkt indretning eller skævt design.

”Et kontorhotel skal i nogle tilfælde ikke kun opfylde de basale servicebehov, såsom en arbejdsstation, hvor du kan have din computer og din telefon. Nu udbydes der blandt andet også kontorhoteller, hvor kontorerne gerne må se ud på en bestemt måde, og fællesarealerne indbyder til at blive brugt. Det sker i højere grad med et specifikt valg om at indrette kontorenes omgivelser”, siger Jakob Dalhoff.

Det betyder blandt andet, at brugerens motivation for at leje sig ind på et kontorhotel er fortsat at få adgang til faciliteter med et bestemt udtryk, de ikke selv kan etablere.

Jakob Dalhoff står bag onlineportalen Lokalebasen.dk, der formidler kontakten mellem udlejer og lejer af erhvervslokaler. I den forbindelse har han fulgt kontorhotellernes udvikling siden opblomstringen først i udlandet og siden på det danske marked i slutningen af 1990'erne. Portalen har i skrivende stund omtrent 300 lejemaal på kontorhoteller til leje på landsplan og mere end 6.000 på verdensplan.

Attraktiv indretning efterspørges

Ifølge en undersøgelse af det europæiske marked for kontorhoteller fra 2016 foretaget

af Lokalebasen.dk's internationale brand MatchOffice efterspørges attraktiv indretning af kontorer af 34,3 procent af de adspurgte respondenter. Det er det tredjemest efterspurgte parameter, når det kommer til, hvorfor de adspurgte har valgt at benytte et kontorhotel. De to mest efterspurgte parametre er fortsat beliggenhed og pris med henholdsvis 78,2 procent og 61,5 procent.

Denne udvikling kan, ifølge Jakob Dalhoff, blandt andet tilskrives, at målgruppen for et kontorhotel i dag er bredere end nogensinde før.

"Kontorhotellerne henvender sig i dag til stort set alle slags erhverv. Ser vi på det københavnske marked, henvender kontorhoteller sig til alt fra entreprenører til advokatfirmaer. Det er ikke nyt, at kontorhotellerne henvender sig til en bestemt type lejer, det har vi set hele tiden, men der ses et større fokus på, at konceptet skal passe til lejers erhverv eller til et bestemt image", fortæller Jakob Dalhoff.

Arbejdsrummet under forvandling

Tilpasning til forskellige lejeres erhverv eller image kommer til udtryk i forskellige koncepter med denne designtankegang. For eksempel kan bestemte vægfarver, beplantning eller valg af en særlig type møblement bidrage til at skabe den ønskede atmosfære i kontorer og fællesarealer.

"Fordi et kontorhotel har gjort noget ud af omgivelserne, betyder det ikke, at indretningen består af møbler stemplet med kendte



Jakob Dalhoff, direktør ved Lokalebasen.dk, fortæller, at nogle kontorhoteller bruger indretning og design til at skille sig ud på et efterhånden etableret marked for kontorhoteller.

møbeldesignere. Denne udvikling tiltaler i høj grad også lejere, hvor kontorlandskabet eller fællesarealet gerne må være skævt, skørt eller trendy. Det kan for eksempel være et mødelokale med knitrende lyde fra en pejs, eller at sofaerne i fælleslokalerne er lavet af træpaller", fortæller Jakob Dalhoff.

Det samme ser Malin Meyer, som er arkitekt og direktør hos Danielsen Spaceplanning. Her rådgiver hun om konceptudvikling i forbindelse med indretningen af arbejdsmiljøer i større danske kontorbygninger og flerbrugerhuse.

Hun oplever, at området, hvor arbejdsmiljøet udspiller sig, skal bidrage til, at medarbejderne føler sig godt tilpas. Det inkluderer blandt andet at inddele områder i zoner til forskellige aktiviteter i løbet af en arbejdsdag. Hun nævner, at disse zoner kan være alt fra områder, hvor det er muligt, at flere arbejder sammen, og områder, hvor der er plads til fordybning eller til at koble af. Det er især her, de anderledes indretningsløsninger spiller ind.

"Nogle arbejdspladser ligner i dag ikke nødvendigvis et sted, hvor man kan arbejde. Altså med de traditionelle møbler, såsom en kontorstol og et hæve-sænke-bord. Vi arbejder med arbejdspladser, hvor vi skaber zoner til forskellige aktiviteter. Det kan være områder, hvor stolene er erstattet med sækkestole eller hængekøjer. Det gør, at arbejdspladsen pludselig udspiller sig i omgivelser, som ikke nødvendigvis ligner traditionelle arbejdspladser, men som fungerer fuldt ud som en normal arbejdsstation", forklarer Malin Meyer.

Hun er i øjeblikket i gang med at skabe liv i et nyt areal kaldet BLOXHUB på tredje sal

i den nye BLOX-bygning ved Frederiksholms Kanal i København. Her inddeler hun ved hjælp af såkaldte "stempler" åbne områder til mindre arbejdszoner med hver sin arbejdsfunktion. På den måde rykker medarbejderne ud af kontorerne og ind i et arbejdsfællesskab med medarbejdere fra andre virksomheder.

Omgivelser skaber oplevelser

Dette fokus på indretning af kontorerne omgivelser taler også ind i tidens oplevelsesøkonomiske tankegang. Denne udvikling sker, fordi der efterhånden er rig mulighed for at leje sig ind på kontorhoteller, der dækker de basale behov for et skrivebord og en kontorstol, mener Jakob Dalhoff. Og derfor skal der mere til:

"At der er gjort mere ud af kontorer og fællesarealernes omgivelser og indretning, er med til at skabe en oplevelse. Og en oplevelse kan være mange ting. Skæve indretningsløsninger som førmtalte sofa af paller er for eksempel med til, at brugeren møder noget andet end den gængse indretning på et kontor. Det kan også være bestemte stemninger i form af valget af væggenes farver eller bestemte møbler i fællesarealerne. Det er med til at skabe en anderledes oplevelse og en wowfaktor, som lejerne gerne vil have omkring sig, men som de måske ikke kan etablere på egen hånd", fortæller Jakob Dalhoff.

Derudover kan oplevelsen bestå af services, som kontorhotellet tilbyder, og som lejerne tilkøber sig adgang til. Af disse services nævnes eksempelvis fælles køkkenfaciliteter eller kantine, reception, mødelokaler og kopi- og printerfaciliteter. Derudover kan det også bestå af mere specialiserede services, såsom



Arkitekt og direktør ved Danielsen Spaceplanning Malin Meyer beskæftiger sig med at skabe anderledes arbejdsmiljøer i kontorhoteller, flerbrugerhuse og større kontorbygninger.

”Vi arbejder med arbejdspladser, hvor vi skaber zoner til forskellige aktiviteter ... Det gør, at arbejdspladsen pludselig udspiller sig i omgivelser, som ikke nødvendigvis ligner traditionelle arbejdspladser ...”.

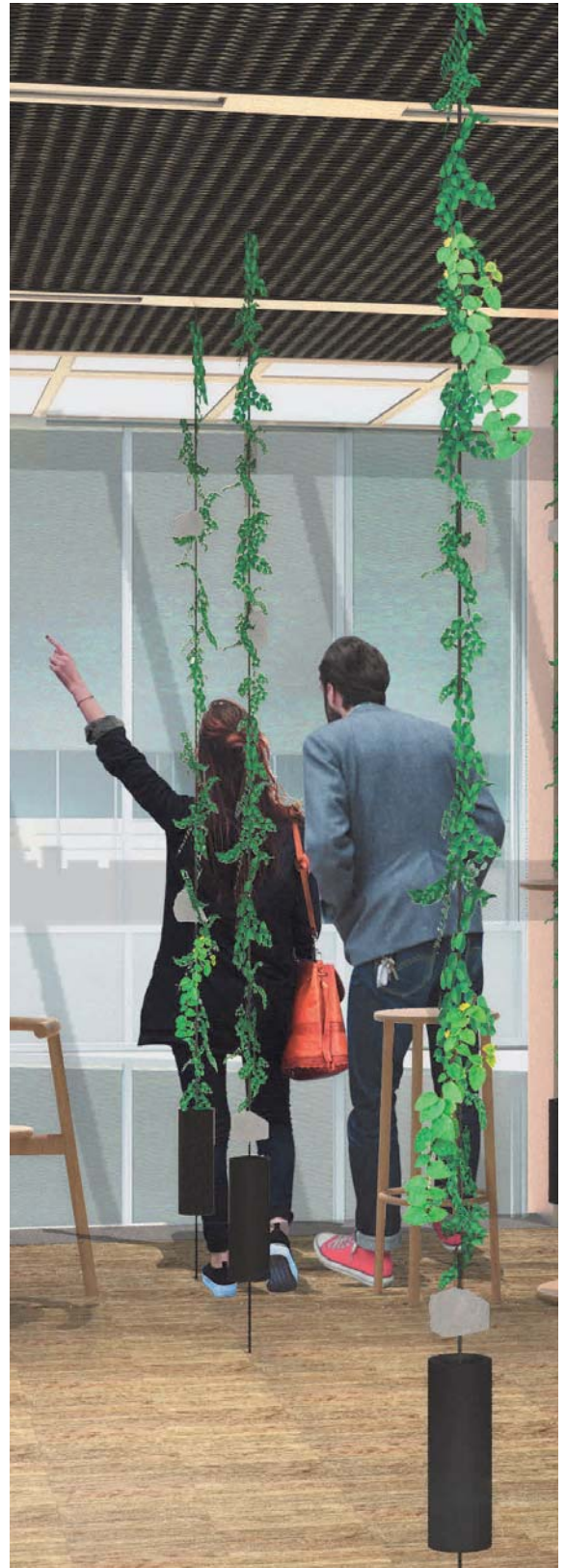
Arkitekt og direktør Malin Meyer, Danielsen Spaceplanning.

Vil du vide mere?

Find flere resultater af MatchOffices undersøgelse af det europæiske marked for kontorhoteller på www.lokalebasen.dk/bibliotek.



Arbejdspladsens kontorer og fællesarealer udspiller sig i dag i omgivelser, der ikke nødvendigvis ligner traditionelle arbejdspladser. Som det ses illustreret ovenfor med en gyngesomme som siddeplads i fællesarealerne i BLOXHUB. Til højre ses en illustration, hvor beplantning er brugt som udsmykning ligeledes i BLOXHUB.



motionsrum, parkeringsfaciliteter, renseri eller mulighed for massage.

Ifølge Malin Meyer er denne udvikling også med til at skabe en oplevelse af at være en del af et større fællesskab og en fortælling, som kan italesættes over for omverdenen.

”Som udlejer gælder det om at have forståelse for brugerne af arbejdsmiljøerne og skabe arbejdsrum eller arbejdsplatforme, som afspejler de erhverv, man gerne vil tiltrække. Omgivelserne bliver dels et udstillingsvindue for lejerne, fordi de tager både medarbejdere og kunder ind i et univers, der fortæller noget om virksomhedens produkt, ydelse eller værdier. Dels kan valget om at have kontorer i bestemte omgivelser bidrage til virksomhedens eksterne fortælling over for omverdenen. Det kan både være i form af branding og en form for signalværdi”, siger Malin Meyer.

For udlejerne kan det rette koncept til de rette lejere bidrage til at fastholde lejerne i kontorhotellerne over længere tid. Kontorhotellernes fleksibilitet gør, at lejerne har

mulighed for at op- og nedskalere kontorerens kvadratmeter alt efter behov. Det kan potentielt bidrage positivt til en stabil eller faldende tomgang i de udlejede lokaler.

Kan tiltrække nye medarbejdere

Disse koncepter, der fokuserer på kontorerens omgivelser og valg af bestemte indretningsløsninger, er ikke kun fordelagtige for udlejer. De skaber også muligheder set fra lejernes perspektiv, mener Jakob Dalhoff. Blandt andet kan attraktive og inspirerende kontoromgivelser bidrage til at tiltrække og fastholde medarbejdere.

Eksempelvis kan virksomheden tilbyde medarbejderen et kontormiljø med inspirerende eller kreative rammer, hvilket fremhæves som værende fordelagtig i rekrutteringsøjemed. Også virksomhedernes muligheder for at tilbyde medarbejderen ekstra services såsom motionsrum, parkering, massage, renseri eller kantine, som nogle kontorhoteller udbyder til deres lejere, kan være en faktor i rekrutteringen af medarbejdere.

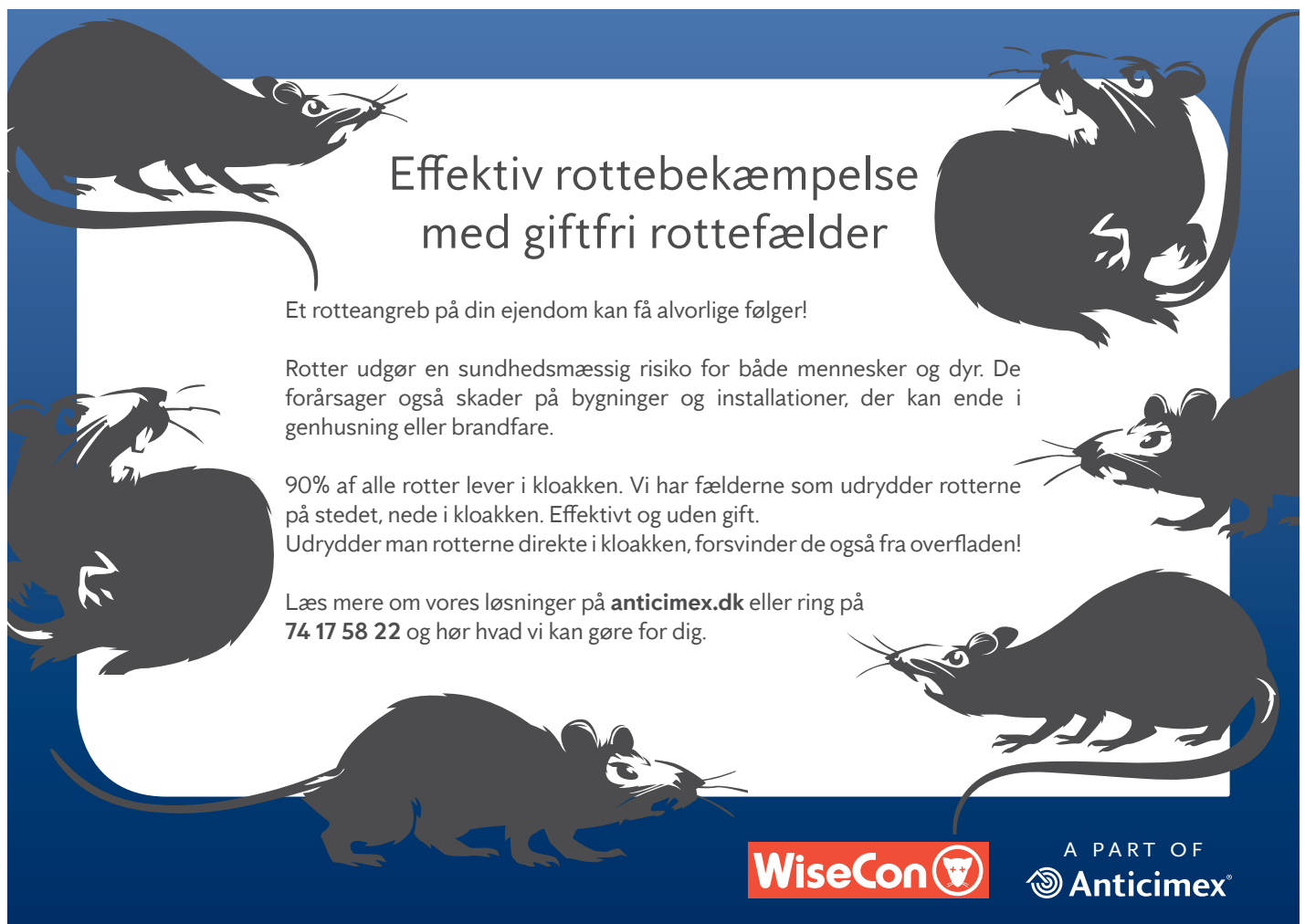
Det samme fremhæver Malin Meyer:

”Arbejdspladsen er et sted, hvor vi tilbringer mange timer dagligt, og set i et rekrutteringsøjemed vægtes medarbejderens trivsel på en arbejdsplads højt. Derudover taler de rette rammer også til medarbejdernes identitetsfølelse i forhold til omverdenen. Vi vil være i inspirerende rammer, som højner vores ydeevne, og som skaber en positiv stemning”, siger Malin Meyer.

Derudover bidrager de indrettede rammer til at skabe trivsel blandt virksomhedernes medarbejdere. Det er muligt, fordi rammerne kan skabe et arbejdsmiljø, hvor medarbejderen føler sig godt tilpas, eller som er inspirerende at være en del af.

Fremtidigt spår Malin Meyer, at kontor-fællesskaberne og kontorhotellernes fleksibilitet for alvor manifesterer sig i åbne kontorer, hvor forskellige variationer af kontorstørrelser bringes i spil, ligesom arbejdsrummet også bevæger sig endnu mere ud i fællesarealerne.

cbj@ejendomsforeningen.dk




Effektiv rottebekæmpelse med giftfri rottefælder

Et rotteangreb på din ejendom kan få alvorlige følger!

Rotter udgør en sundhedsmæssig risiko for både mennesker og dyr. De forårsager også skader på bygninger og installationer, der kan ende i genhusning eller brandfare.

90% af alle rotter lever i kloakken. Vi har fælderne som udrydder rotterne på stedet, nede i kloakken. Effektivt og uden gift. Udrydder man rotterne direkte i kloakken, forsvinder de også fra overfladen!

Læs mere om vores løsninger på anticimex.dk eller ring på **74 17 58 22** og hør hvad vi kan gøre for dig.

WiseCon  A PART OF **Anticimex**® 