

Fra prosjektutvikling til produktutvikling

Leiligheter vil snart utvikles og selges på samme måte som biler.

Morgendagens boligutvikling / Fra prosjektutvikling til produktutvikling
Tigerseminaret Tromsø 28.08.24

Et team med betydelig erfaring fra store boligprosjekter

Spesialisert

Vi er best på bolig. Noen av oss har jobbet mye med konsept og tidlig fase, andre med materialitet og uttrykk. Coera har erfarne prosjektledere, sterke folk på planfag, interiør og marked

Kundesentrisk

Vi tar ansvaret for å gjennomføre grundige behovsanalyser for å forstå ulike målgrupper. Slik sikrer vi at prosjektene fylles med de leilighetene som gir høyest kunde verdi og betalingsvilje

Digitalisert

Vi er først ute med å ta i bruk teknologi som løfter prosjektverdiene. Vi har selv utviklet Parallelo og er lengst fremme med å omfavne mulighetene i ny teknologi

COera



estate Om Estate Nyheter | Bransjeguide | Lokaler | Om oss | Konferanse | Login | Bli abonnent

Aktuelt Bolig Utvikling Juss Tech Transaksjon

Coera

Coera endrer bransjen med ny metode

Vi i Coera tror innsikt og digitale verktøy gir bedre arkitektur.

Facebook, Twitter, Email icons

Coera ble stiftet november 2023. Arkitekter i Coera er markedsorienterte, og verktøyet Parallelo er vår superkraft.

Våre kunder har sett at vi representerer en ny metode i bransjen.





Coera prosjektoppdrag for Molobyen AS i Bodø – Bilde: Områdeplan Schmidt Hammer Lassen



Etasje 1-8

Leilighetsbygg:

BTA (bruttoareal)	54052,6 m ²
BRA (bruksareal/innenfor yttervegger)	49692,9 m ²
BRA (inkl. balkong)	52600,5 m ²
BRA-S (salgbart areal)	42549,4 m ²
Faktor BRA-S/BTA (B/N)	78,7 %
Gjennomsnittsstørrelse leil.	63,8 m ²
Antall leiligheter	667 stk.

Annet (næring, kontor, bhg. ol.):

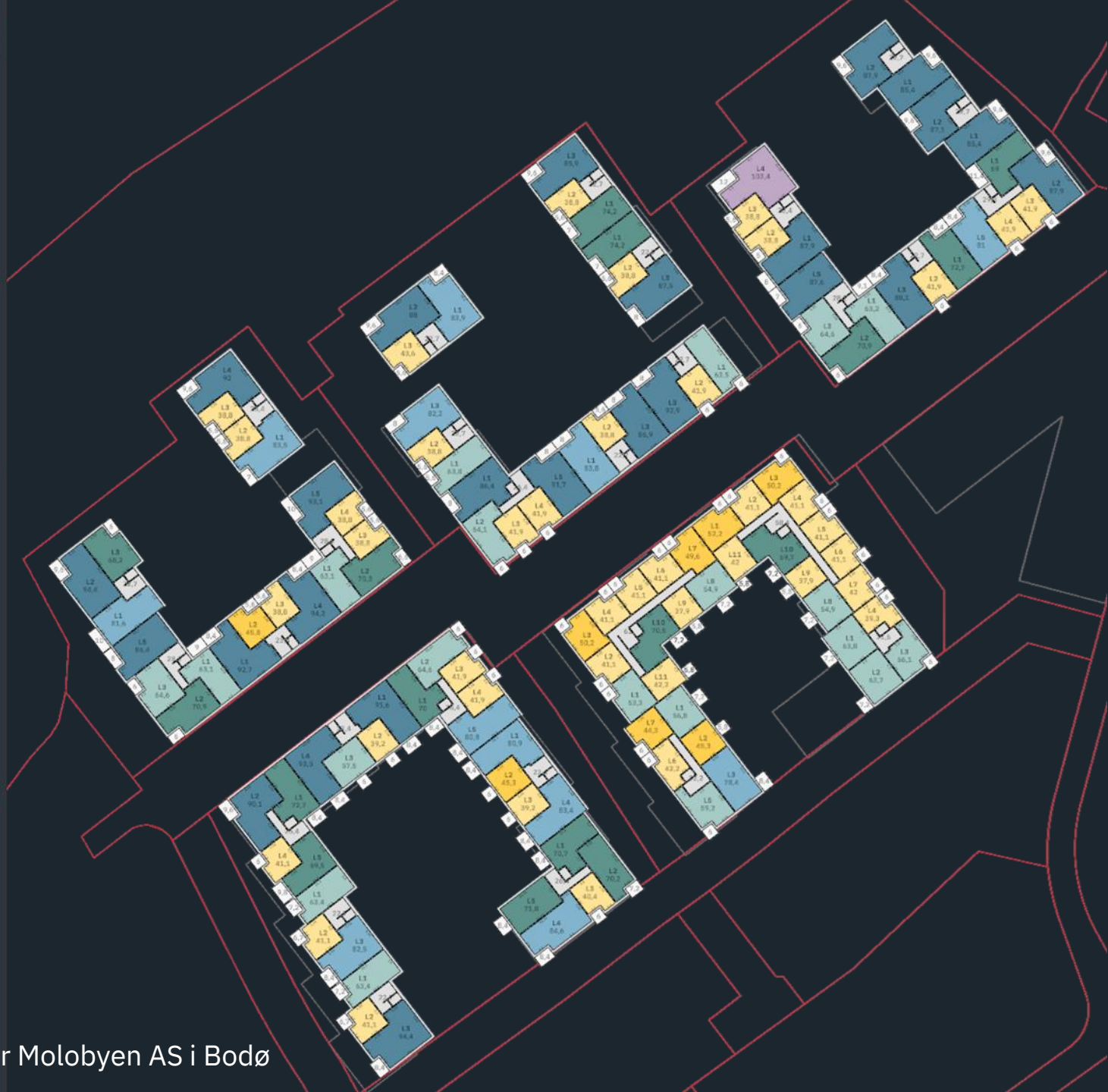
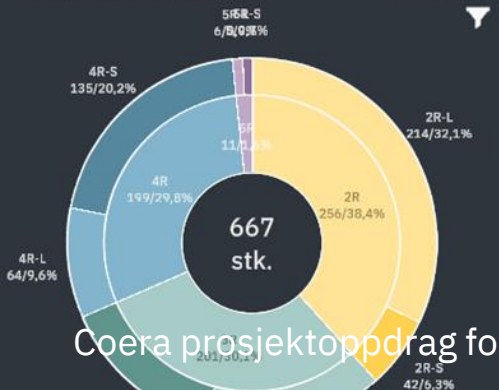
BTA (bruttoareal)	4475,1 m ²
BRA (bruksareal/innenfor yttervegger)	4161,3 m ²

Totalt (bolig + annet)

BTA (bruttoareal)	58527,7 m ²
BRA (bruksareal/innenfor yttervegger)	53854,2 m ²
BRA (inkl. balkong)	56761,8 m ²
BYA (bebygd areal)	7593,8 m ²
Gjennomsnittshøyde	8,3

Leilighetsprogram:

2-roms (37-53 m ²):	38,4 % (256 stk.)
2-roms liten (37-44 m ²):	32,1 % (214 stk.)
2-roms stor (44-53 m ²):	6,3 % (42 stk.)
3-roms (53-78 m ²):	30,1 % (201 stk.)
3-roms liten (53-65 m ²):	15,7 % (105 stk.)
3-roms stor (65-78 m ²):	14,4 % (96 stk.)
4-roms (78-95 m ²):	29,8 % (199 stk.)
4-roms liten (78-85 m ²):	9,6 % (64 stk.)
4-roms stor (85-95 m ²):	20,2 % (135 stk.)
5-roms (95-150 m ²):	1,6 % (11 stk.)
5-roms liten (95-110 m ²):	0,9 % (6 stk.)
5-roms stor (110-150 m ²):	0,7 % (5 stk.)





Coera prosjektoppdrag for Stor-Oslo på Linderud i Oslo – Bilde: Områdeplan Nordic Office of Architecture

SV-topp raser mot byrådet: – Må ha mista vettet fullstendig

Reaksjonene er sterke på byrådet vil ha mange hundre småleiligheter i et stort boligprosjekt i Groruddalen.



Olav Juven
Journalist



Fouad Acharki
Journalist

Vi rapporterer fra Oslo

Publisert i går kl. 15:08
Oppdatert i går kl. 15:48

ARKITEKTUR

MENINGER / DEBATT

Åpent brev til Oslo-byrådet: Arkitekter mot reduksjon av minstekravet



Henning Lauridsen • 1st

Administrerende direktør i Eiendom Norge - ...
8h • 🌐

I en drømmeverden bor alle i store og dyre boliger.

ARKITEKTUR

AKTUELT / ARKITEKTUR

Vil gjerne bygge mindre leiligheter: – Det blir jo et hotellrom i praksis

**SV-topp
vettet fu**

Reaksjonene er
småleiligheter i



m Norge - ...

dyre boliger.

ARK

SJC MENINGER

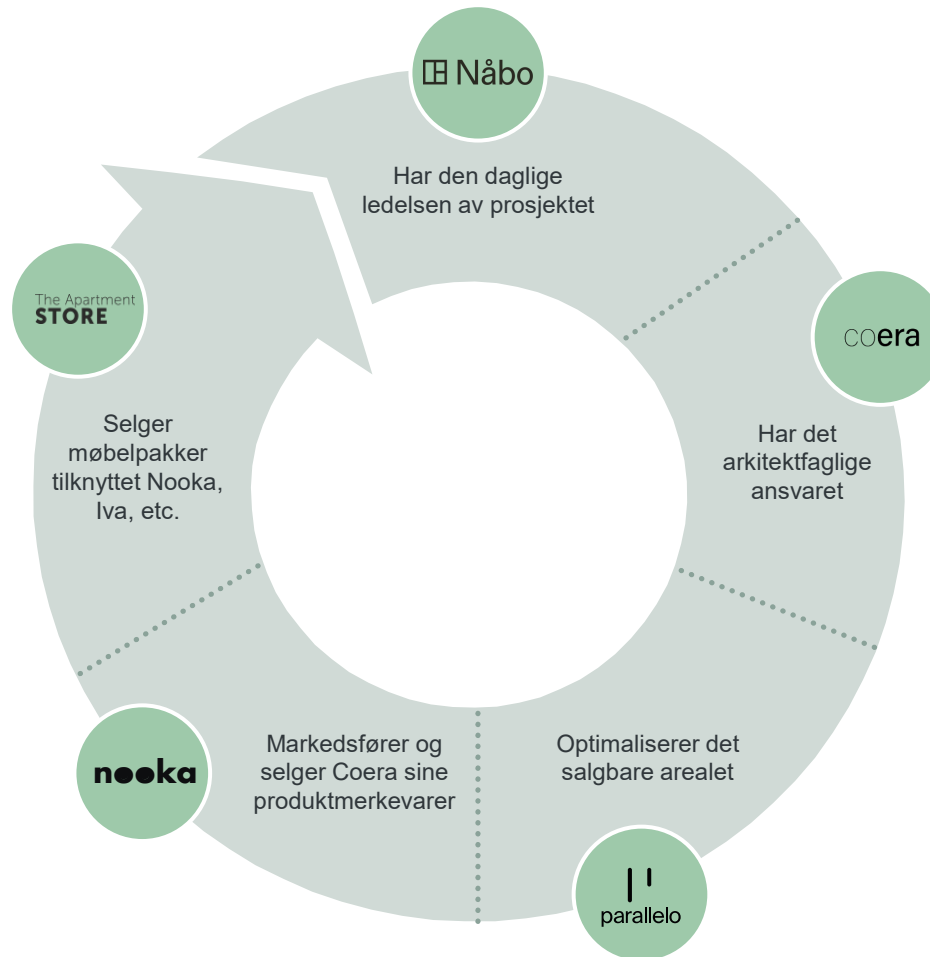
Åp
Ar
mi

re
o et

Coera utfordrer bransjen: Arkitekter må ta større ansvar for prosjektøkonomien

coera

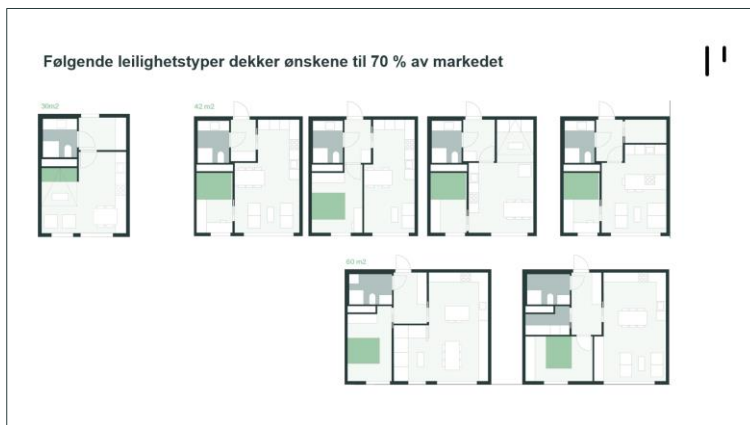
For å ta større kontroll over verdikjeden, etablerer vi et nettverk av aktører.



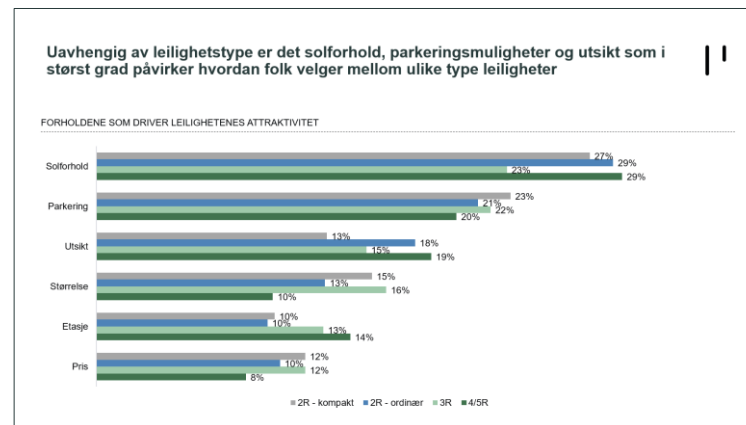
Vi priser leiligheter etter kvaliteter som folk vil betale mer for

Vi gjør betydelige behovsundersøkelse for å forstå boligkjøperne grundig

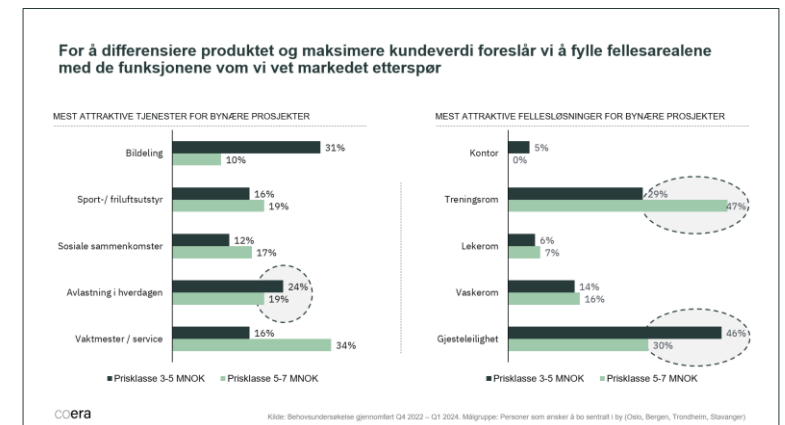
HVA DRIVER ATTRAKTIVITETEN TIL LEILIGHETENE?



HVA ER BET.VILJE FOR ULIKE FUNKSJONER?



HVORDAN KOMMERSIALISERE FELLESAREALENE?




I Coera utvikler og markedsfører vi leiligheter på samme måte som biler



Vi gir boligen merverdi gjennom utvidede produktelementer

Vi utvikler leilighetene som produktmerkevarer, slik at de blir mer attraktive



nooka

Bo mer på mindre!

Nooka forvandler små rom til store muligheter!

Velkommen til din nye leilighet, fyll med multifunksjonelle møbler og smarte løsninger.

Meld interesse

Kontakt oss

Lite areal, store muligheter

I din nye Nooka-leilighet er hver m² utnyttet til det fulle med optimaliserte løsninger og multifunksjonelle møbler.

Her får du komplett bad, et stilfullt kjøkken, koselig sovealkove og en stue som inviterer til både avslapning og gjestfrihet.

Små hjem blir store med Nooka.

Kontakt oss

Kompromissløst kjøkken

Spiser du ute hver dag? Sannsynligvis ikke, derfor byr selve hjertet i Nooka-leiligheten på fleksibilitet og funksjon i en stiren pakke.

Kjøkkenet gir rom for både matlaging og samvær.

Når det er tid for å spise, tryller du enkelt om kjøkkenbenken til spisebord, mens puffene skilr sømløst inn som stoler. Smart og effektivt.



Stressfri sone

Oppdag din egen nook – en skreddersydd sovealkove midt i hjemmet ditt hvor du kan trekke deg tilbake og slappe av.

Sengen er plassbygd med spesialtilpasset oppbevaring for å utnytte arealet fullt ut.

Rommet er tilbaketrukket med dempet belysning som gir det en behagelig atmosfære for å se en film, lese en bok eller sove. Her har vi tenkt på alt, så du slipper å gjøre det.

Kontakt oss

Rom for mer

Ikke la liten plass begrense deg. Vi har integrert smarte oppbevaringsløsninger overalt der det er mulig, slik at du kan nyte et funksjonelt og ryddig hjem uten å ofre stilen.

Med et ekstra oppbevaringsrom i kjelleren, er det lett å holde ting organisert.

Flytt inn og opplev hvordan et godt planlagt hjem kan endre hverdagen din.



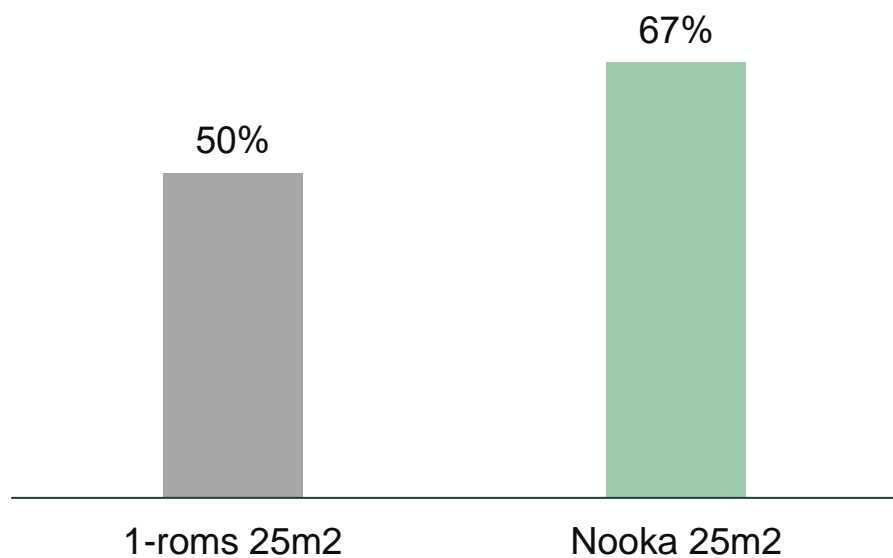
Mer overnattingsplass når du trenger det

Sammen med de andre Nooka-eierne deler du på en gjesteleilighet som finnes i byggets fellesarealer.

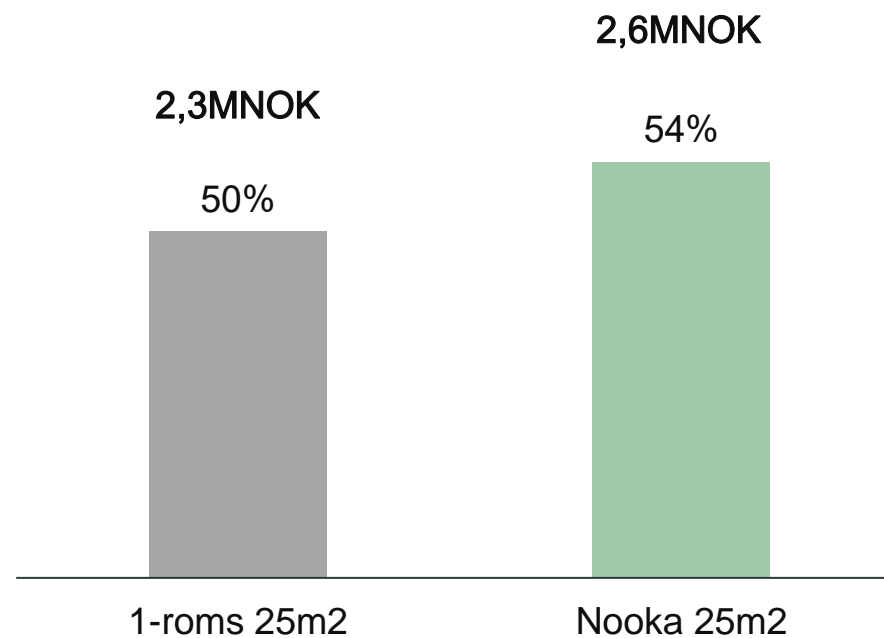
Denne booker du enkelt når du trenger det

Produktmerkevarer har høyere attraktivitet og betalingsvilje enn «generiske» leiligheter

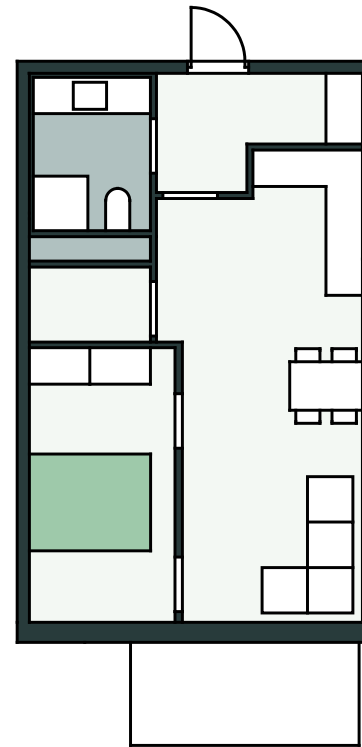
HVOR ATTRAKTIV ER LEILIGHETEN?



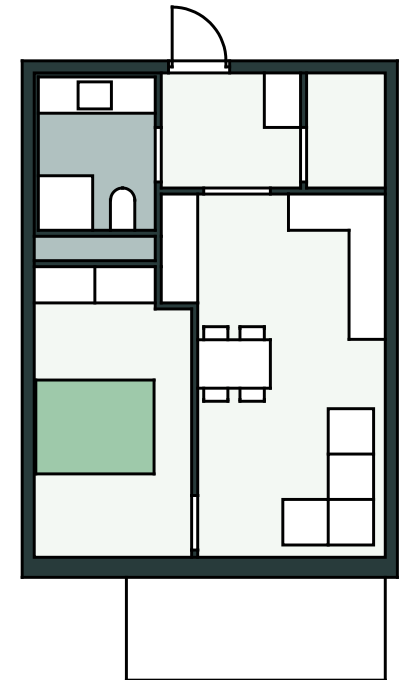
SANNSYNLIGHET FOR Å KJØPE



Leilighetens fasade- bredde og form er viktigere enn størrelsen



50kvm 2R
Estimert markedsstørrelse i Porsgrunn:
616 husholdninger



46kvm 2R
Estimert markedsstørrelse i Porsgrunn:
1028 husholdninger (+66%)

Vi optimaliserer bygningsvolum og leilighetsformer

Vi bruker vår egenutviklede programvare Parallelo for å optimalisere arealene

Parallelo er en programvare som utnytter generativ design for å automatisk generere leilighetsplaner som både utnytter arealene effektivt og som er gode å bo i.

Med Parallelo kan leilighetsstørrelser, fasadebredder, veggtykkelser, trappekjerner, balkongtyper m.m enkelt defineres. Med noen få klikk genereres et komplett leilighetsprogram som tilfredsstillende alle ønsker, samtidig som at byggetekniske lover, forskrifter og bestemmelser er ivaretatt.

VERDI :



KRAFT TIL Å UTFORSKE MER

Med Parallelo kan vi utforske mer og presentere dere for flere løsninger. Slik vil vi i fellesskap komme frem til løsningen som best balanserer kvalitet, effektivitet og prosjektøkonomi



FULL KONTROLL PÅ BO-KVALITETTENE

Algoritmene sørger for at alle leiligheter tilfredsstillende kvalitetskravene som defineres av brukerne. Man vil for eksempel aldri se de smale, dype leilighetene som kun har til formål å fylle areal



FAKTABASERT BESLUTNINGSUNDERLAG

Vi vil hele tiden ha oppdaterte detaljerte og presise arealoversikter. Slik kan vi underbygge hvordan ulike valg påvirker prosjektøkonomien



Hvordan det fungerer

Steg 1: Bygg et bibliotek av leiligheter

case

Informasjon

Opptegning

Preferanser og parametere

Leilighetsstørrelser

Fasadebredder

Vegger

Trapp

Rømningstrapp

Balkong

Annet

Løsningskriterier

Rediger løsning

Resultater

Eksporter

Fasadebredder (minimum)

Fleksibilitet med tanke på generering av løsning:

Sammenheng mellom leil.str. og fasadebredder — Låst

Fasadebredder:

Pre-definerte fasadeprinsipper — Standard

Ensidig-orienterte leiligheter

foran

2-roms liten [m]	- 5,8 +	✎	🗑️
2-roms stor [m]	- 6,7 +	✎	🗑️
3-roms liten [m]	- 8,1 +	✎	🗑️

Gjennomgående leiligheter

	foran	bak	✎	🗑️
3-roms liten [m]	- 4,0 +	- 5,0 +	✎	🗑️
3-roms stor [m]	- 4,5 +	- 5,6 +	✎	🗑️
4-roms liten [m]	- 4,5 +	- 7,2 +	✎	🗑️
4-roms stor [m]	- 5,0 +	- 7,8 +	✎	🗑️

Hjørne-/gavlleiligheter

	foran	side	✎	🗑️
3-roms [m]	- 9,2 +	- 6,3 +	✎	🗑️
4-roms [m]	- 11,5 +	- 6,3 +	✎	🗑️

Gjennomgående stue/kjøkken

	foran	bak	✎	🗑️
3-roms stor [m]	- 6,2 +	- 6,5 +	✎	🗑️
4-roms stor [m]	- 6,2 +	- 8,7 +	✎	🗑️

Støyutsatte leiligheter

	foran	bak	✎	🗑️
--	-------	-----	---	----

1. etg.

N

W

S

L2 80,5

L3 54,8

L4 62,2

L5 57,5

L1 75,4

L1 61

L2 39,2

L3 86,4

L1 80

L2 45,3

L3 93,7

L6 71,9

L5 46,2

L4 38,5

L3 38,5

L2 41,3

L1 85,1

L5 50,3

L4 43,5

L3 43,5

L2 43,5

L1 50,2

L6 64,6

L7 46,2

L8 38,2

L9 64,6

Beregn ny kombinasjon

Beregn endringer

Lagre endringer

Hvordan det fungerer

Steg 2: Tegn opp bygningsvolumene

Informasjon

Opptegning

Tomt

Bebyggelse

Preferanser og parametere

Løsningskriterier

Rediger løsning

Resultater

Eksporter

case

Bebyggelse

Tegn

Snap til nærmeste punkt PÅ

Snap til vinkel PÅ

Navn	Etg.	BYA	BTA
Totalt			
	0	0,00	0,00

Tomtespesifikt:

Fasade hvor ensidig-orienterte leil. ikke er tillatt

Fasade som er støyuksatt

Fasade uten adkomst for brannbil

Ikke lov med ensidigeorienterte leiligheter

Ikke lov med ensidigeorienterte leiligheter

Ikke lov med ensidigeorienterte leiligheter

Velg løsning basert på:

BTA BRA BRA-S/BTA

Beregn ny kombinasjon

Beregn endringer

Lagre endringer

Hvordan det fungerer

Steg 3: Generer arealeffektive løsninger

The screenshot shows a software interface for generating area-effective solutions. The interface is divided into a left sidebar, a central control panel, and a main workspace.

Left Sidebar: Contains navigation options: Informasjon, Opptegning, Tomt, Bebyggelse (highlighted), Preferanser og parametere, Løsningskriterier, Rediger løsning, Resultater, and Eksporter.

Central Control Panel (Bebyggelse):

- Buttons for "Tegn" (Edit) and "Snap til nærmeste punkt" (ON).
- Buttons for "Snap til vinkel" (ON).
- Table with columns: Navn, Etg., BYA, BTA, and icons for visibility, lock, and delete.
- Summary row: Totalt 1 1 929,67 1 929,67
- Section "Tomtespesifikt:" with three "Velg" buttons and icons for facade orientation and fire access.
- Section "Velg løsning basert på:" with radio buttons for BTA (selected), BRA, and BRA-S/BTA.

Main Workspace: Displays a 3D architectural model of a building complex on a dark background. A compass rose is visible in the top right corner.

Bottom Right: Three green buttons: "Beregn ny kombinasjon", "Beregn endringer", and "Lagre endringer".

Hvordan det fungerer

Steg 4: Gjør endringene du selv ønsker

case

Rediger oppgang
Velg ønsket oppgang for redigering...

1. etg.

Informasjon
Opptegning
Preferanser og parametere
Løsningskriterier
Rediger løsning
Rediger bygg
Rediger oppgang
Rediger balkong
Resultater
Eksporter

Beregn ny kombinasjon
Beregn endringer
Lagre endringer

Anvendelsesområder

1) Mulighetsstudier 2) Regulering 3) Forprosjekt



VERDI GENERERT:

7.1% økning i BRA-S/BTA (B/N faktor)

112.5 m² lavere BTA

Større variasjon i leilighetsstørrelser enn eksisterende forslag

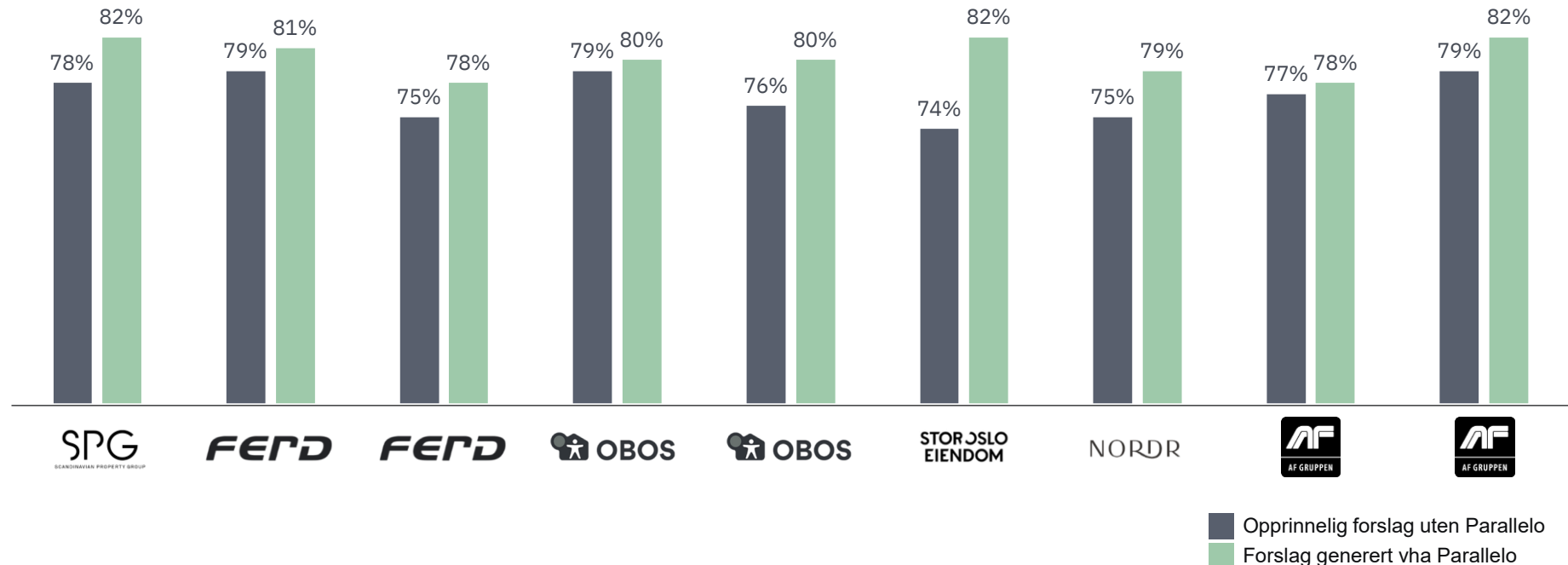
Ulike alternativer til støyhåndtering



Resultat av at algoritmer stabler leiligheter og trapperom

4-7% høyere brutto-netto faktor

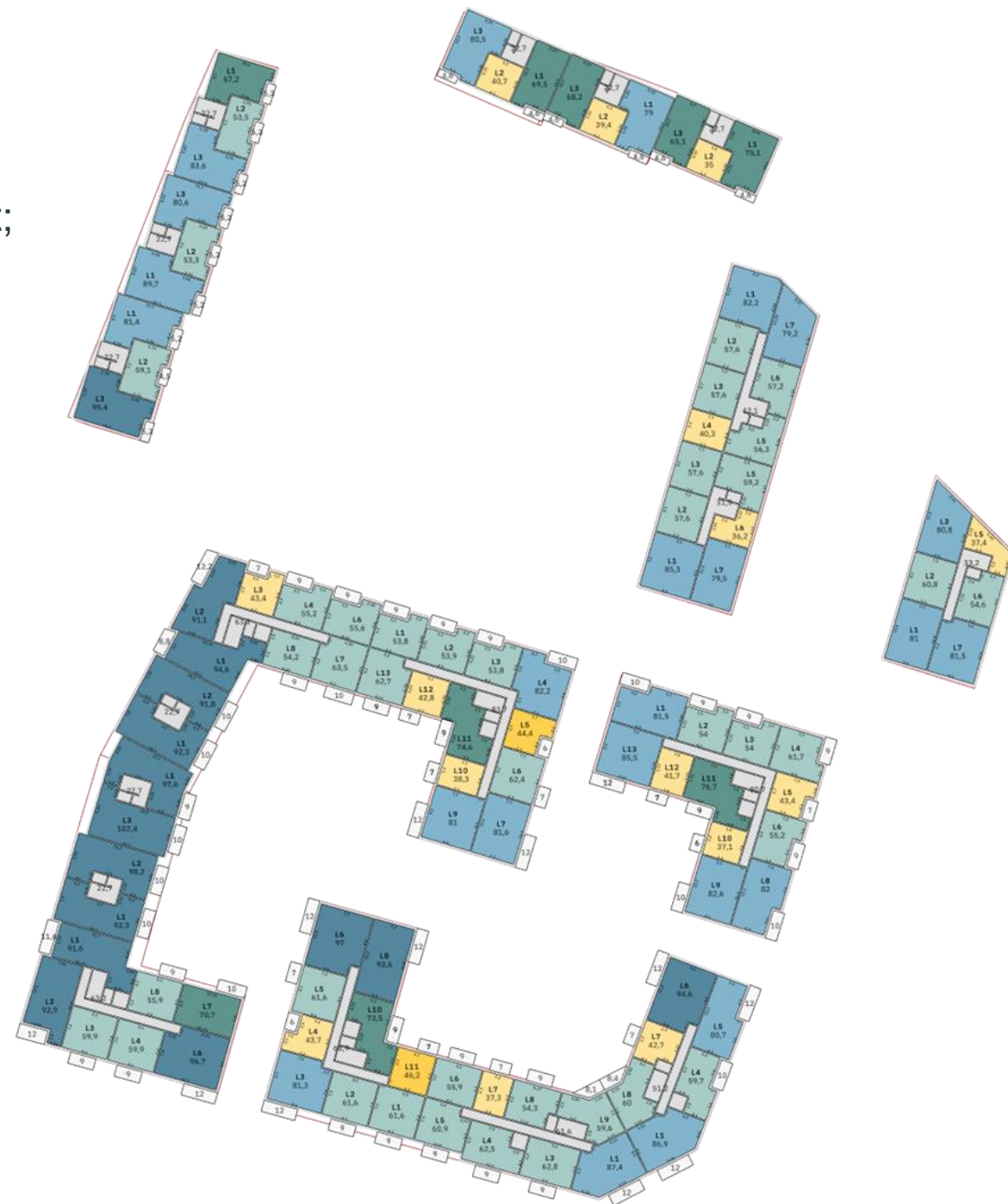
BRUTTO-NETTO FAKTOR (BRA-S/BTA) UNDER SAMME PREMISER



Når arkitekten bygger volum av leiligheter, ikke motsatt;

Ingen leiligheter med dårlige kvaliteter

Algoritmene sørger for at alle leiligheter tilfredsstillers kvalitetskravene brukeren definerer. Parallelo vil for eksempel aldri generere de dype leilighetene som kun har til formål å fylle areal



Resultatet

Boligprosjekter med +/- 10% høyere verdi

EKSISTERENDE UNDERLAG
FRAARKITEKT



MARKEDSOPTIMAL
LØSNING



BTA	886 m2	883 m2
BRAS	624,8 m2	697 m2 (11,5%)
B/N (BRA-S/BTA)	70,7%	78,6 %
BRA-S PRIS	NOK 100 308	NOK 102 759 (+2,4%)
PROSJEKTVERDI	NOK 62 717 200	NOK 71 643 600 (14,2%)

Resultatet

Boligprosjekter med +/- 10% høyere verdi

EKSISTERENDE UNDERLAG
FRAARKITEKT



MARKEDSOPTIMAL
LØSNING



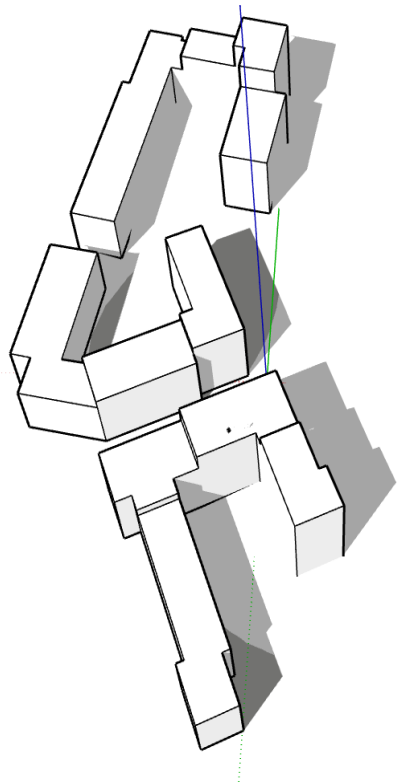
BTA	1545m ²	1596m ²
BRAS	1263m ²	1272m ²
B/N (BRA-S/BTA)	81,8%	79,7%
BRA-S PRIS	NOK 105 188	NOK 112 570
PROSJEKTVERDI	NOK 132 853 000	NOK 143 190 000 (+8%)



Case: Adamstuen, Linstow – Bilde: Mulighetsstudie Rodeo

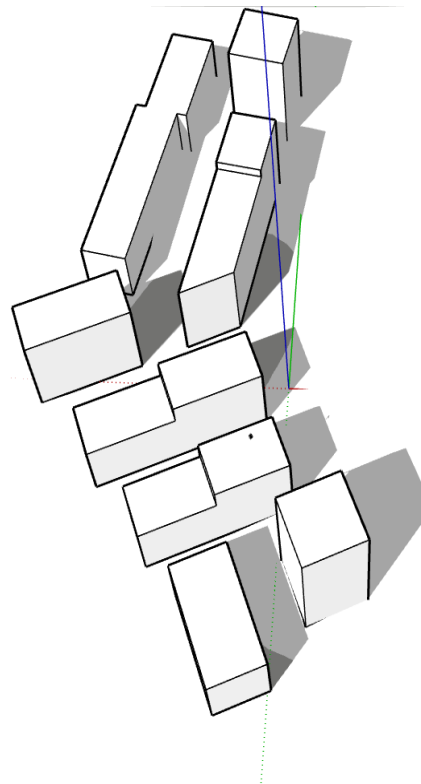
Når prosjekter angripes utenfra-og-inn, fremstår alternative grep å ha like høy verdi

KARRE



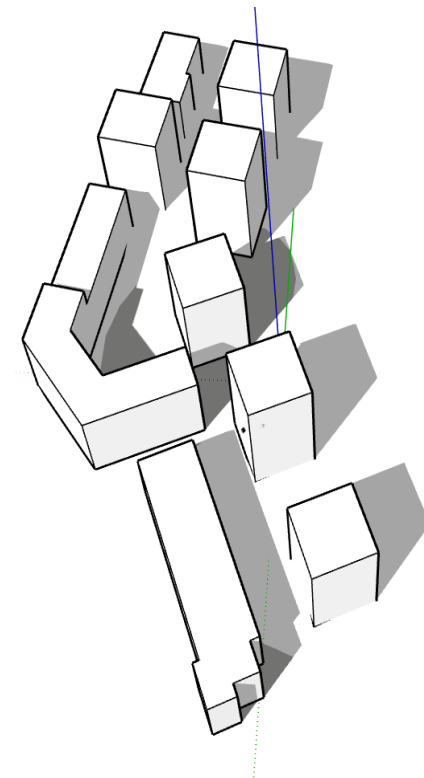
6,6 MRD

LAMELL



6,6 MRD

PUNKTHUS



6,6 MRD

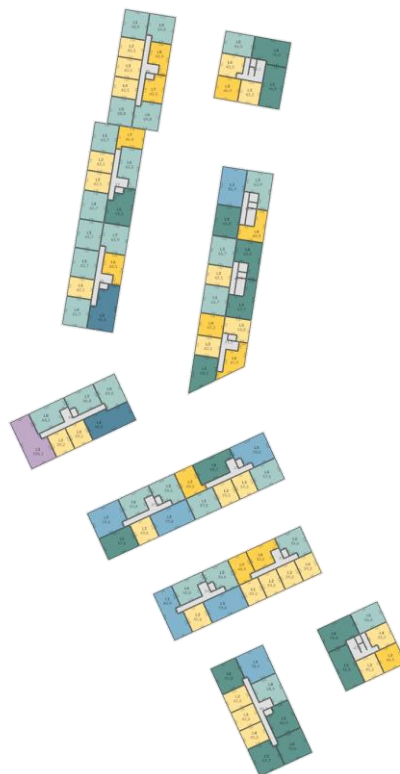
Når utsiden og innsiden utvikles i tett samspill, ser vi at ulike arkitektoniske grep har store verdiforskjeller – selv innenfor samme BTA og BRA

KARRE



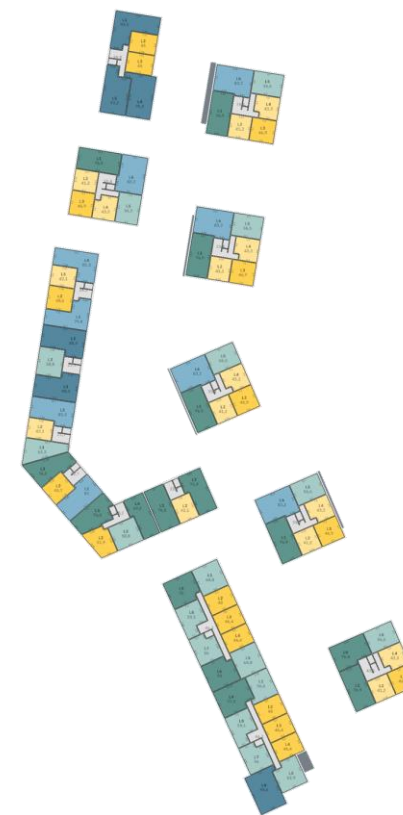
6,8 MRD

LAMELL



7,0 MRD

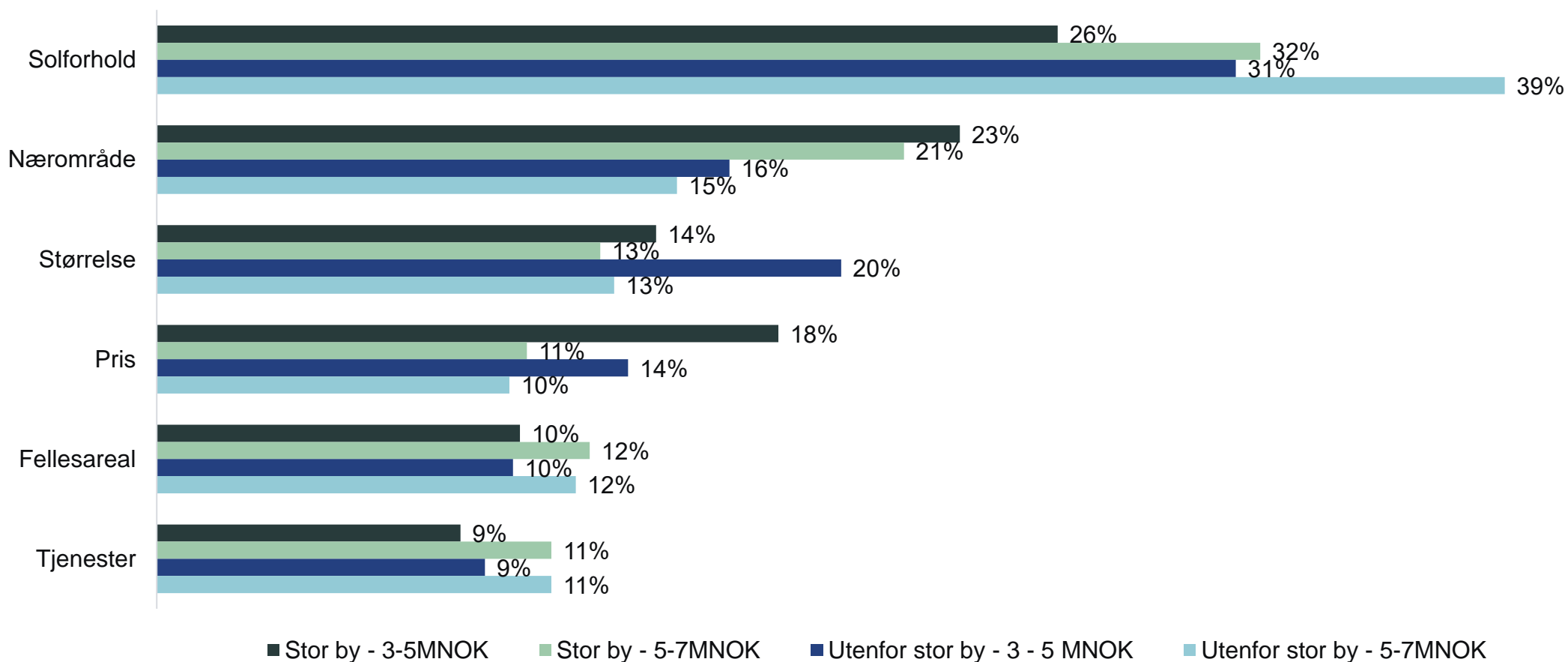
PUNKTHUS



7,3 MRD

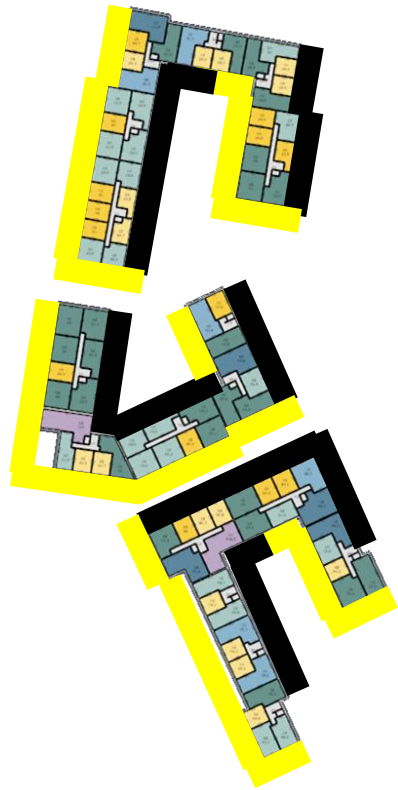
Tilgang til sol er hva som i størst grad driver attraktiviteten til en bolig, uavhengig av ønsket bo-område og prisklasse

DRIVERE VED VALG AV BOLIG



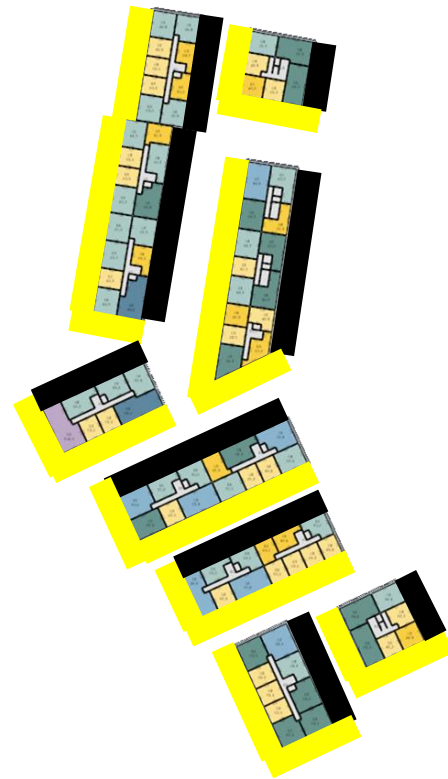
La oss snakke om sola...

KARRE



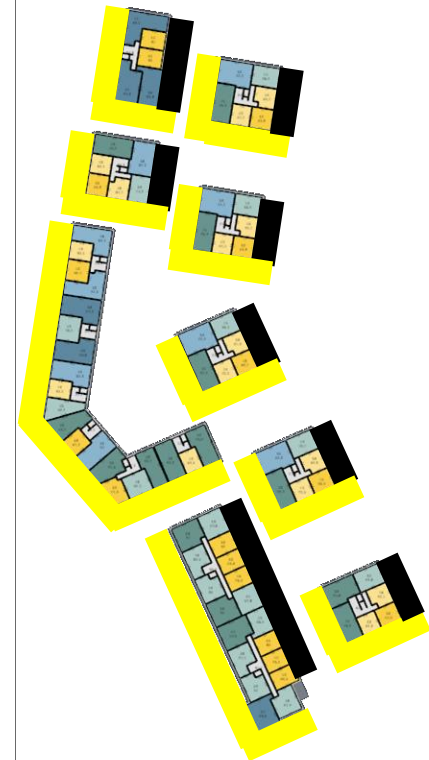
65% MED ETTERMIDDAGSSOL
+ 0 NOK

LAMELL



75% MED ETTERMIDDAGSSOL
+ 73 MNOK

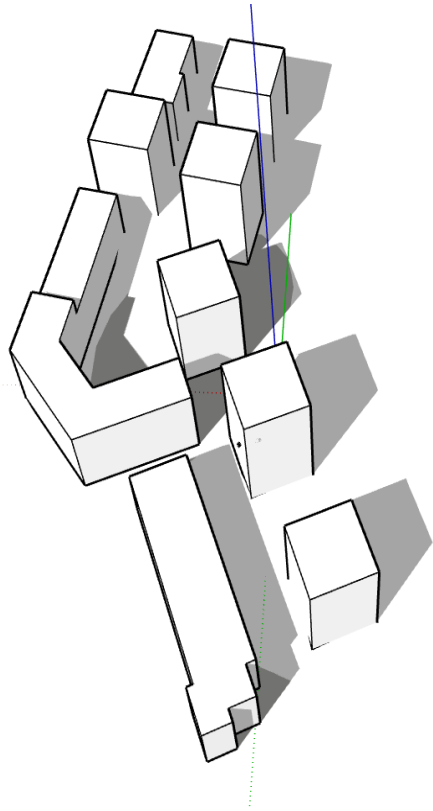
PUNKTHUS



85% MED ETTERMIDDAGSSOL
+ 165 MNOK

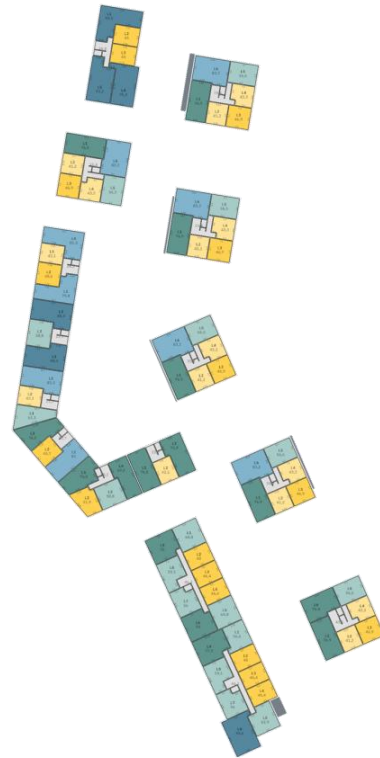
Akkumulert gir alle valgene 10,4% høyere verdi, og tilsvarende økt prosjektmargin

UTGANGSPUNKTET (GJ.SNITT)



+7,5%

OPTIMALISERT STØRRELSE OG FORM

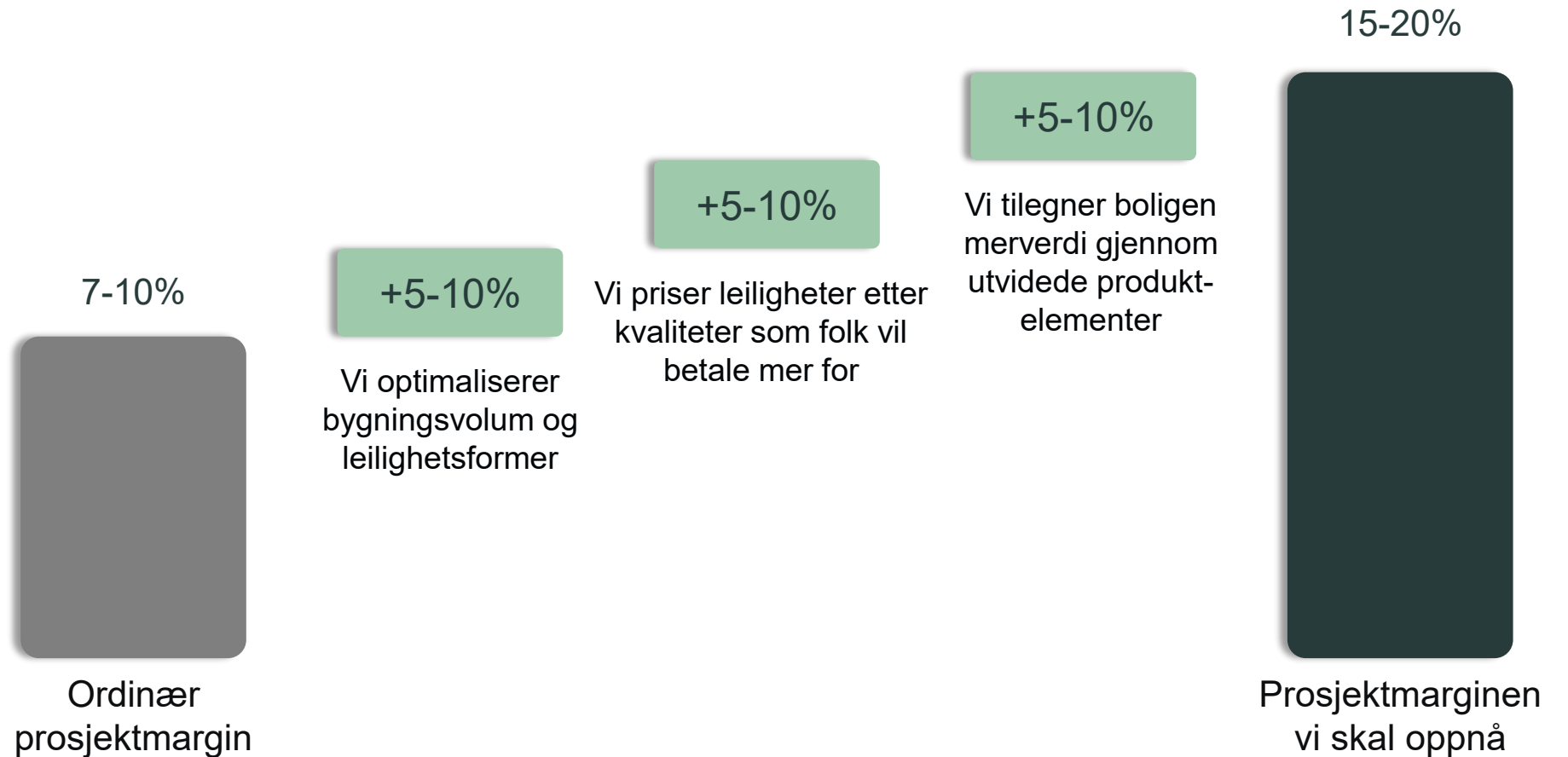


+2,9%

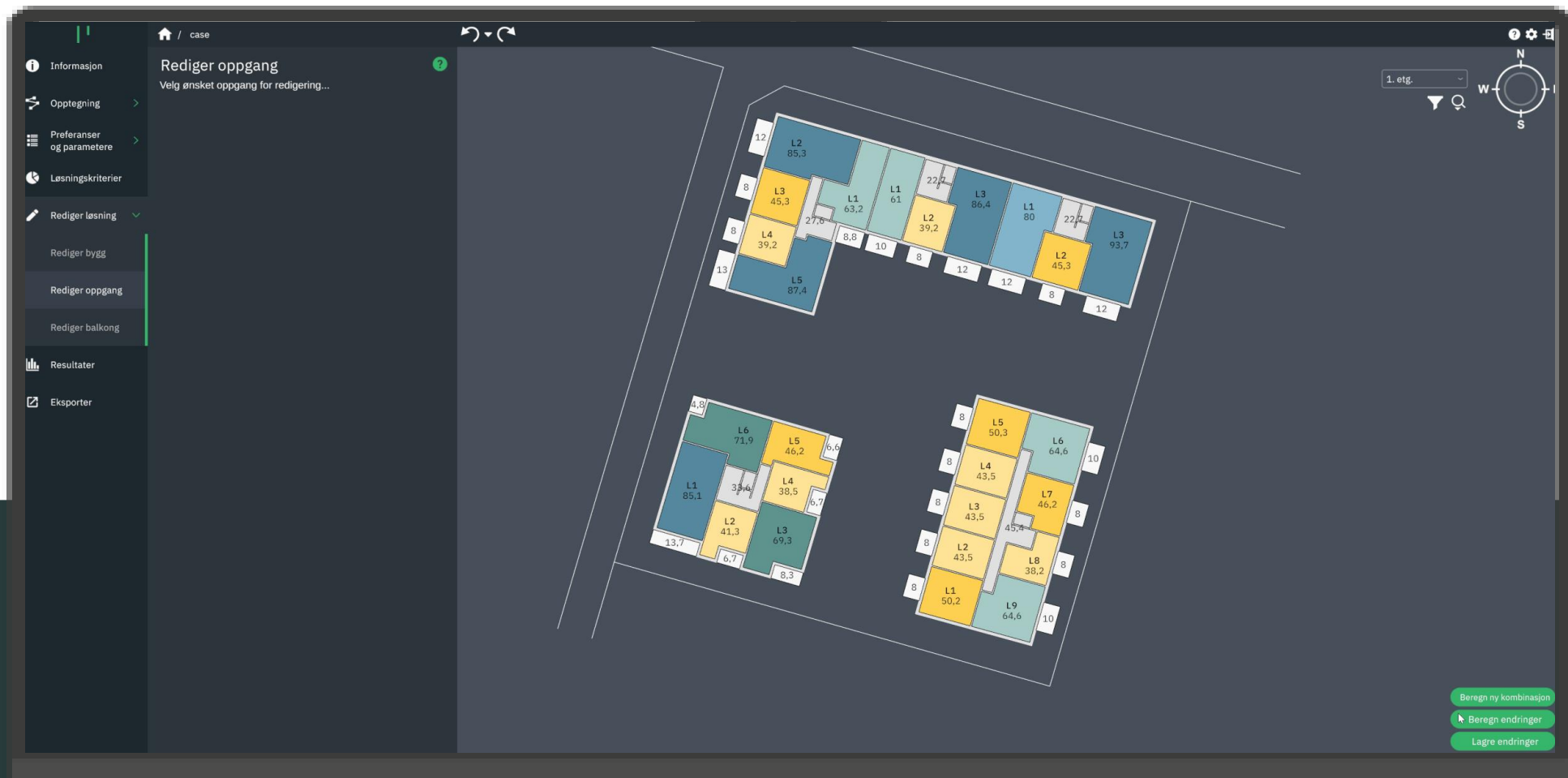
OPTIMALISERT MHT ETTERMIDDAGSSOL



Vår metode gir de høyeste prosjektverdiene i bransjen



...med en programvare som automatisk genererer arealeffektive leilighetsplaner



Takk for meg!