



Enhancing property value.
Property!

**ASPELIN
RAMM**

www.aspellinramm.no

Go green -
with black
numbers!

Isak Oksvold

**ASPELIN
RAMM**

Vi er stolte av arbeidet vårt!

- Familieeiet, stiftet 1881
- Eiendom og handel
- Ca. 450.000 m² eiendom
- Herav ca. 100.000 m² i Sverige
- Store ubebygde tomtearealer
- Omsetning årlig (07-09): MNOK 960
- Res. snitt siste 5 år (før skatt): MNOK 356
- Balanse MNOK 4100
- Egenkapital MNOK 1900
- Betydelige merverdier: MNOK 3000 +
- Prosjekter under bygging: MNOK 3000 +
- Samarbeider med viktige aktører om store prosjekter (Selvaag, OBOS, Rom og Eiendomsspar)

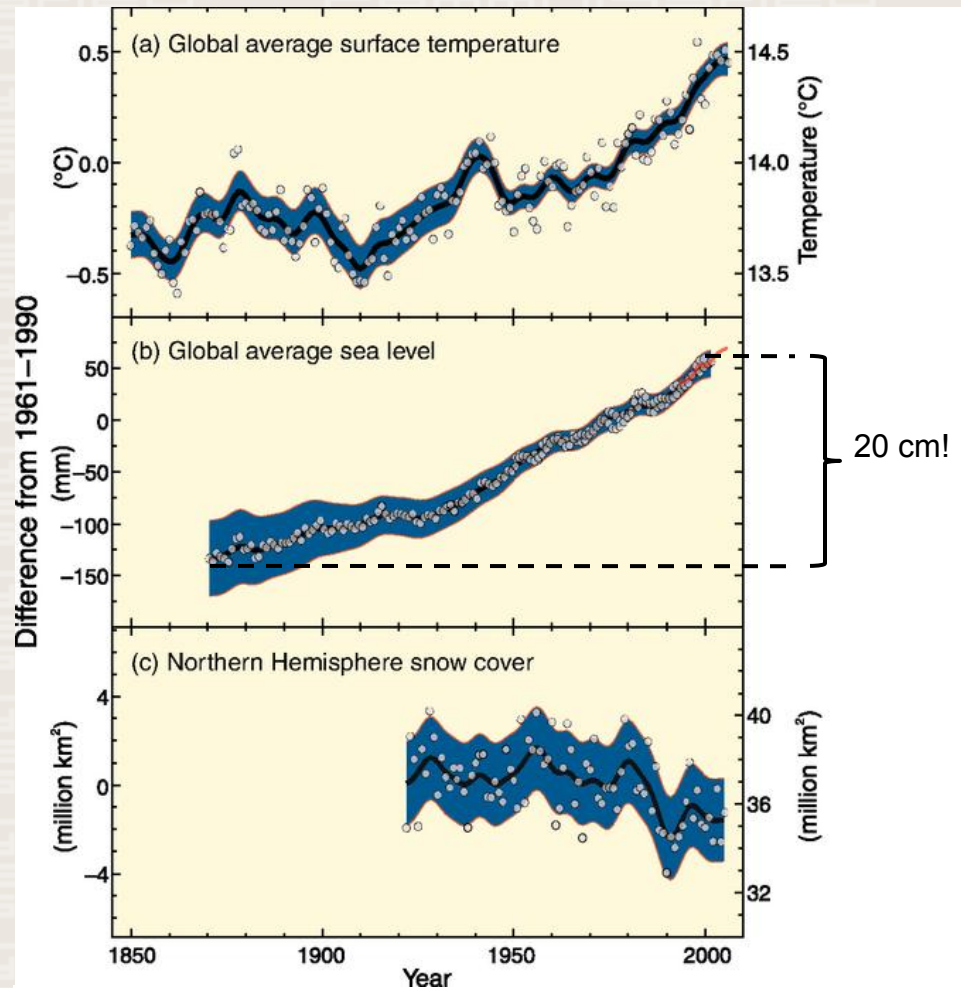


Jeg vil snakke om at

- Klimapolitikken vil endre bransjens rammevilkår
- Energi er et knapphetsgode og at de som ikke tar høyde for dette er på tynn is
- Vi må håndtere disse utfordringene - og det kan til og med se ut til at vi kan tjene penger på det!

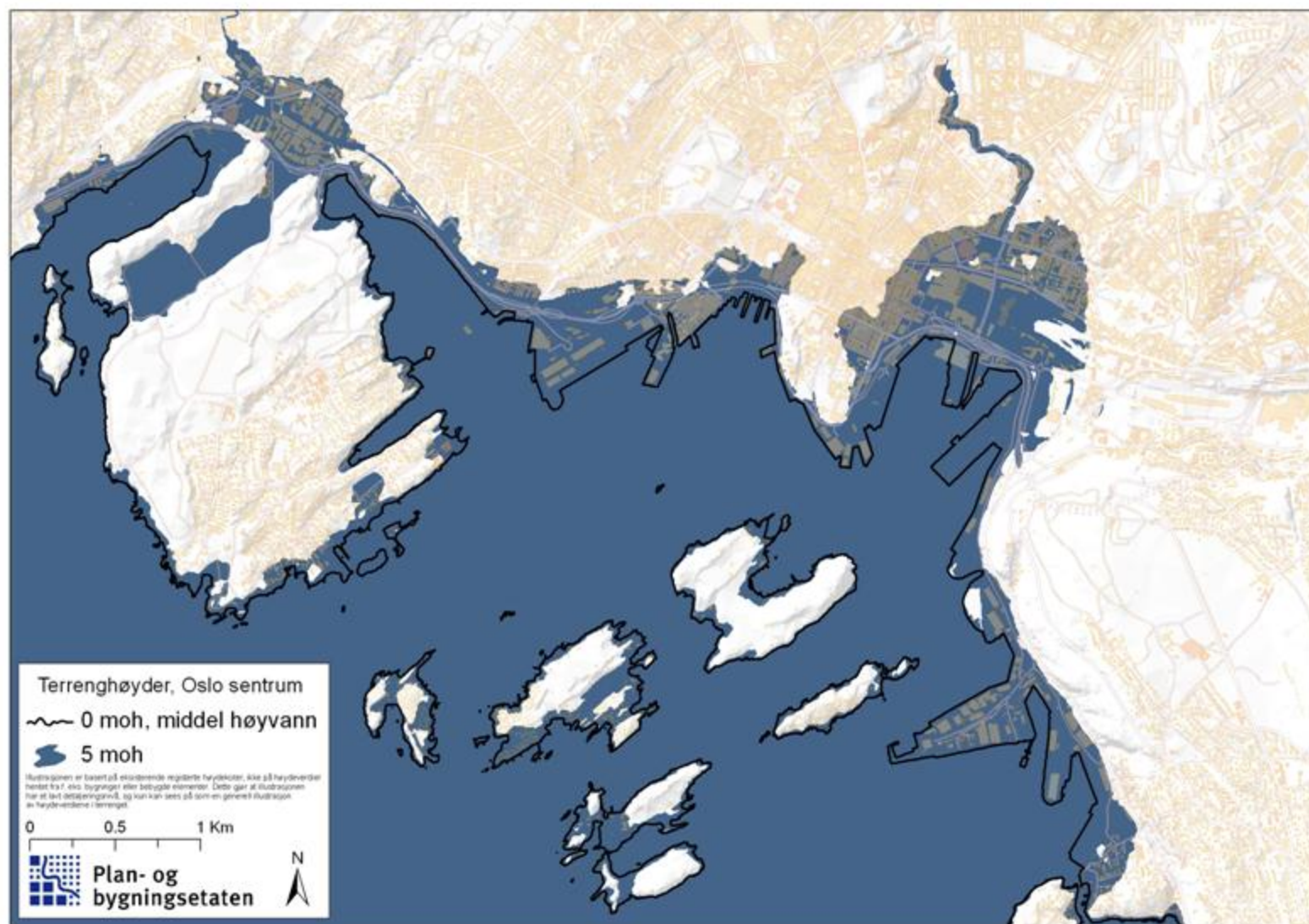
Klimaendringer er en realitet

- 11 av siste 12 år er de varmeste år som er målt
- Havnivået har steget siden 1993
- Arktisk isdekke krymper. Breer og snødekke reduseres. Hvitt reflekterer – grønt absorberer.



Endringer i forhold til gjennomsnitt for perioden 1961–1990. Kilde: FNs klimapanel. Climate Change 2007. Synthesis Report.

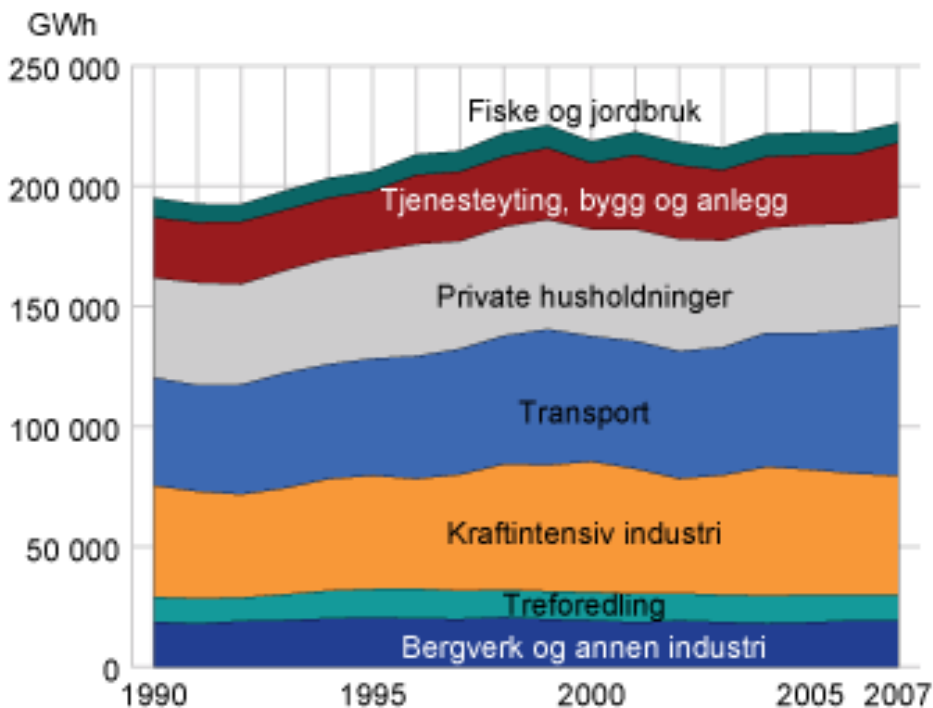
Vi tror på en strammere klimapolitikk



Hva ville du vært villig til å ofre for å unngå dette?

Vår bransje er en storforbruker av miljøet

Energibruk for ulike forbrukergrupper. 1990-2007.
GWh



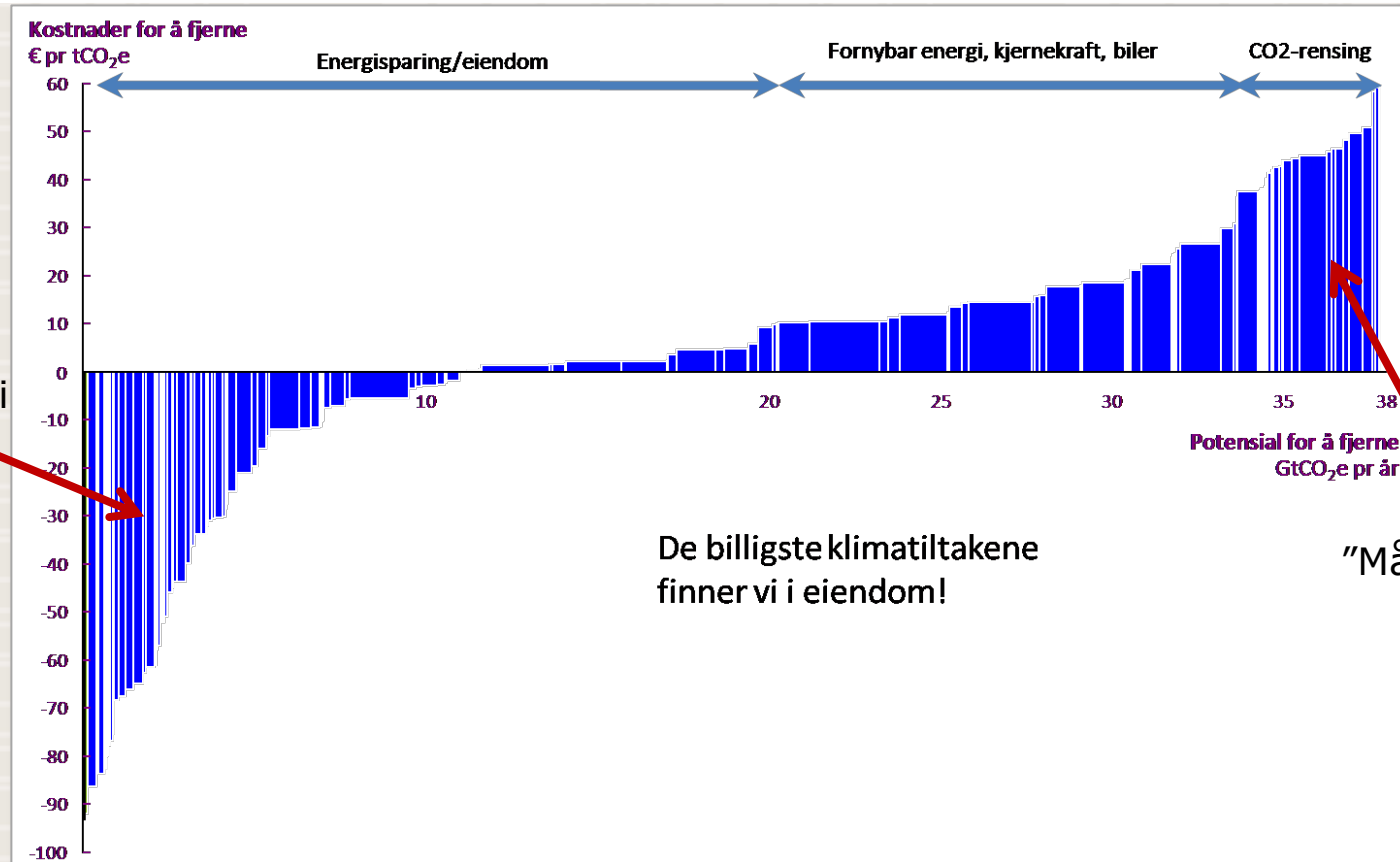
Vår bransje står for 40 % av Norges og verdens energiforbruk!

Gjennomsnittlig energiforbruk
250 kWh/m²/år (mest EI)

Ca. 40 % under profesjonell drift – påvirker nesten 100 %!

- Total masse ca 320 mil. m².
- 6-7 mill m² nybygg årlig.

Eiendom - en het kandidat for en kjøligere klode



Basert på: The
CO₂ Abatement
Curve and
business
response,
MCKinsey&Comp
any, 2009)

Politikerne er ikke dumme! De ser at det må stilles krav til eiendom.

Bransjen vil rammes hardt av nye energikrav

- Arnstadrapporten foreslår tøffe krav til nye og eksisterende bygg i Norge.
- Utgangspunktet er EU-direktiv om energibruk i bygg

Forslag:

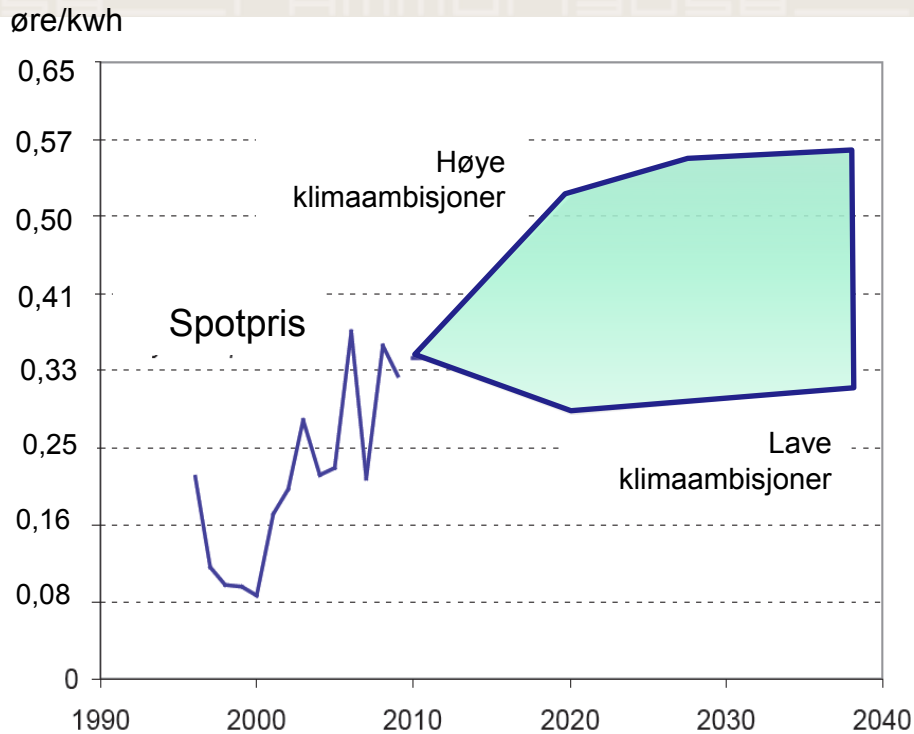
	Totalrehabilitering		Nybygg	
Krav fra år 2015	Lavenerginivå		Passivhusnivå	
Krav fra år 2020	Passivhusnivå		Nesten nullenerginivå	

Definisjon totalrehabilitering: 25 % av bygningskropp eller bygningsverdi ekskl. tomt bygges om. Bruksendring.

Jeg vil snakke om at

- Klimapolitikken vil endre bransjens rammevilkår dramatisk
- Energi er et knapphetsgode og at de som ikke tar høyde for dette er på tynn is
- Vi må håndtere disse utfordringene - og det kan til og med se ut til at vi kan tjene penger på det!

Strømmen blir dyrere



På lang-mellomlang sikt:

- El-bruken vokser
- Høye miljøambisjoner driver opp marginalkostnaden (avgifter)
 - Økt import/eksport kapasitet til kontinentet gir "kontinentale" priser

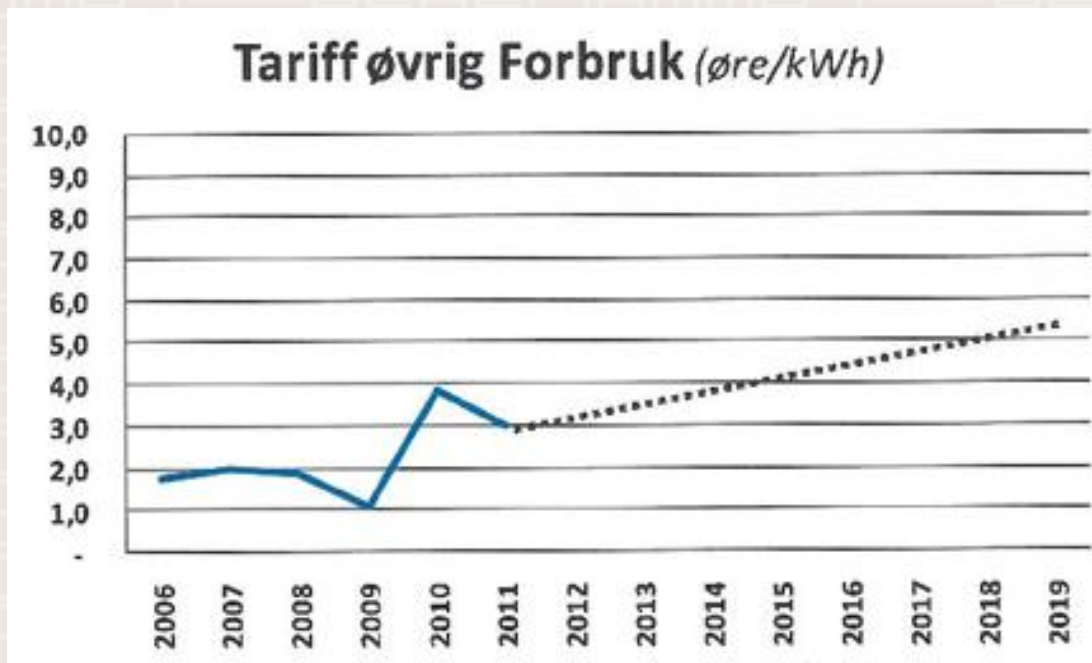
Kilde: Nordicenergyperspective 2010.

Distribusjonskostnadene øker

Skal investeres ca 30 mrd. kr i sentralnettet kommende 10 år.



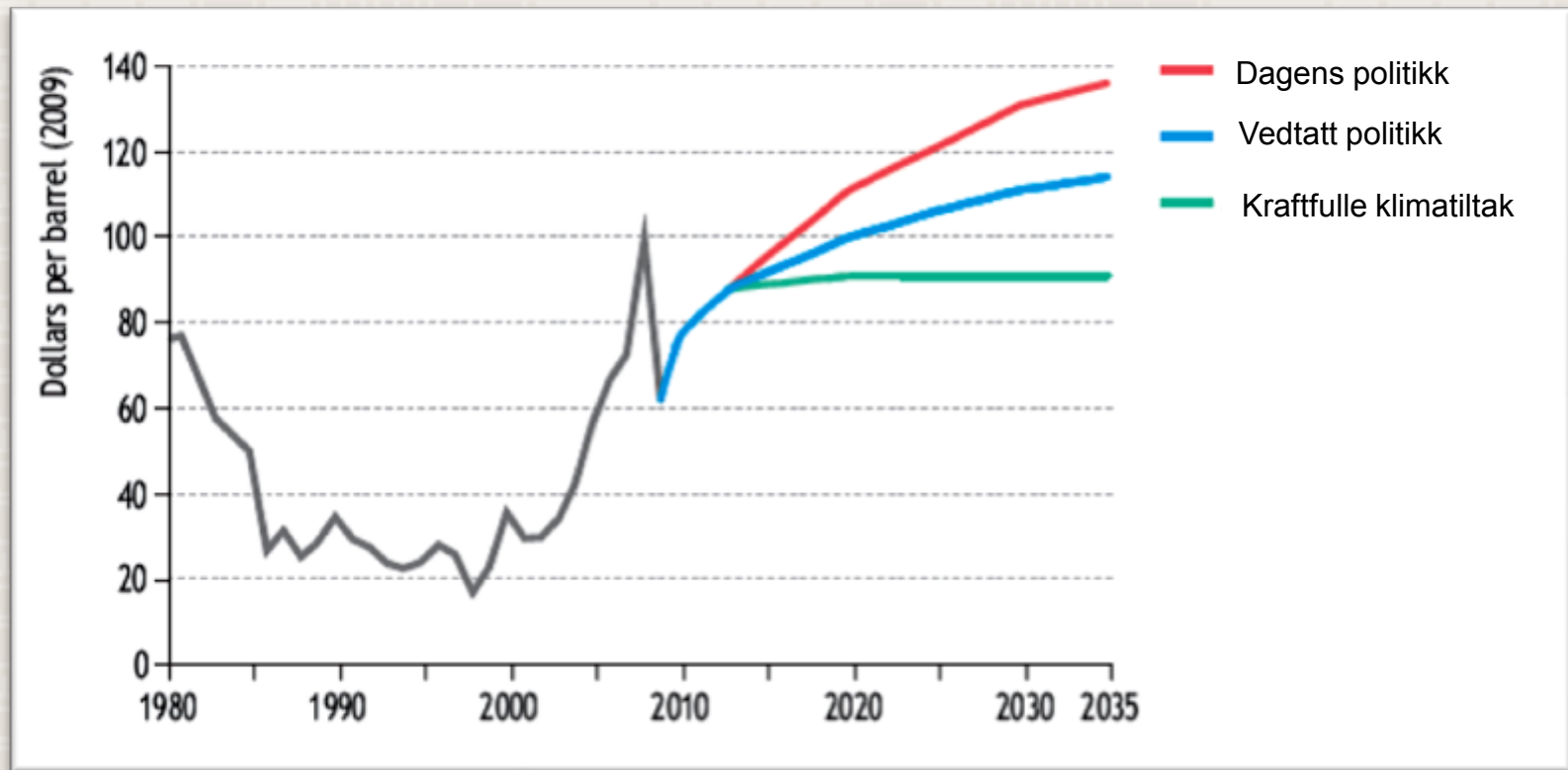
Ikke bare vil kWh prisen (engros) gå opp. Påslaget øker også!



Utvikling i sentral nettleie for en gjennomsnittsforbruker.

Kilde: Statnett

Billig olje er historie



IEA WORLD ENERGY OUTLOOK 2010

- **Uansett hvilken vei vi snur oss, ser vi økende energipriser på lang sikt**

Jeg vil snakke om at

- Klimapolitikken vil endre bransjens rammevilkår dramatisk
- Energi er et knapphetsgode og at de som ikke tar høyde for dette er på tynn is
- Vi må håndtere disse utfordringene - og det kan til og med se ut til at vi kan tjene penger på det!

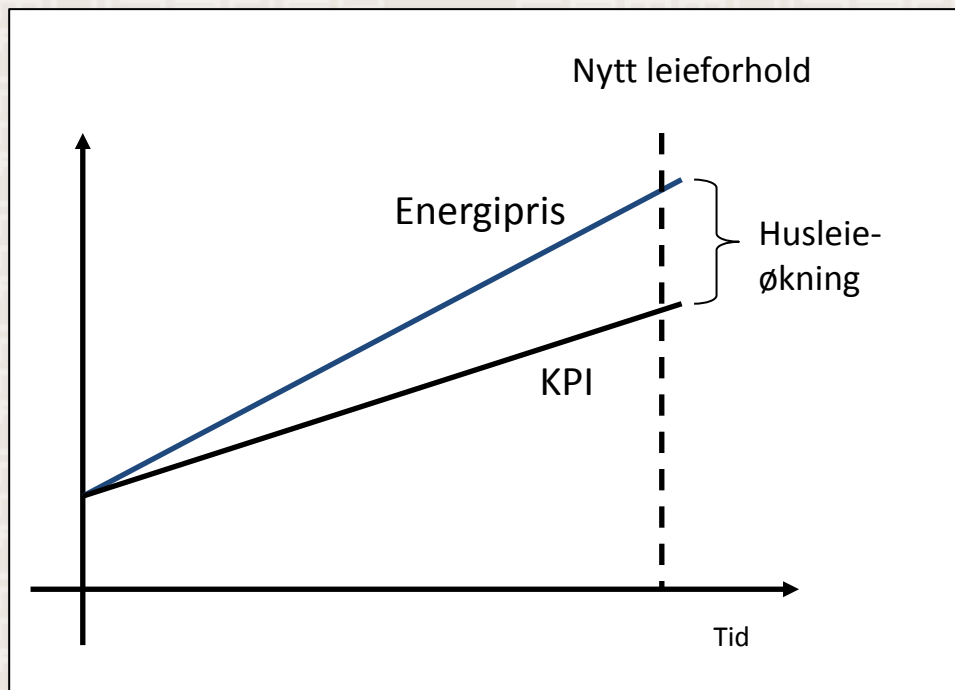
Leietakerne er mer opptatt av miljø

- Alle de store er opptatt av energimerket
- For noen er energimerket avgjørende for valget – omdømme!
- Utenlandske selskaper kommer med krav om energimerke
- Miljøsertifisering BREEAM/LEED – ennå ikke bevisst



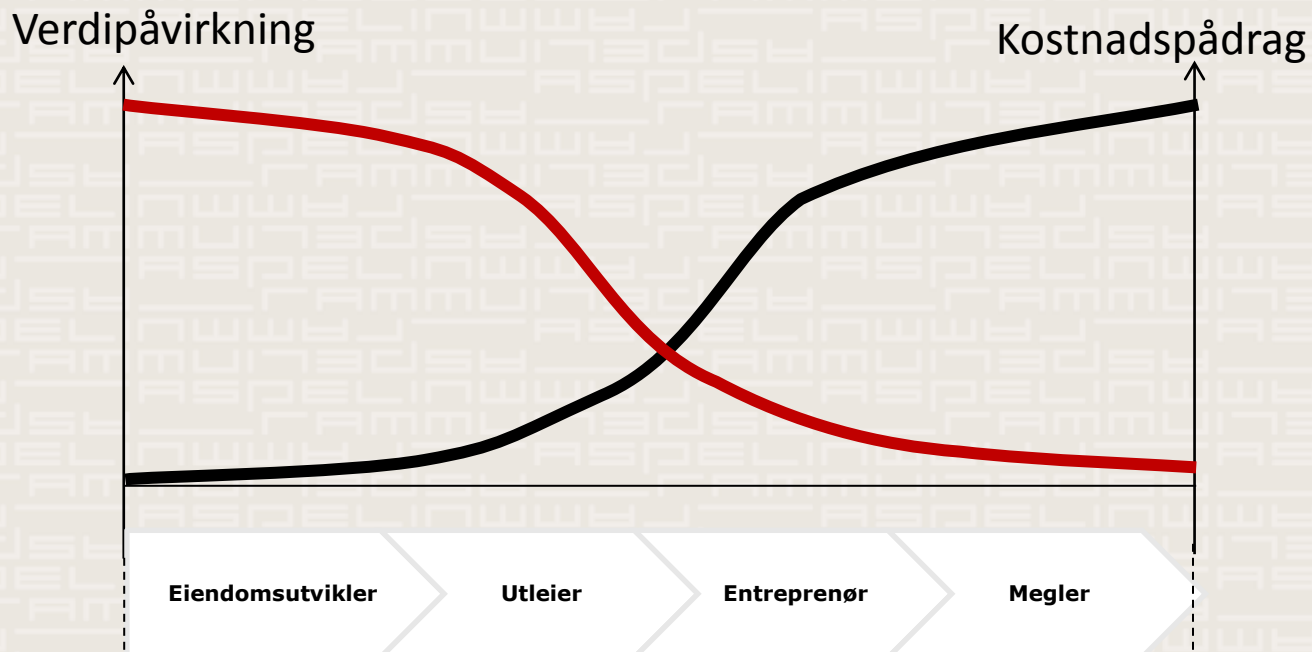
Miljøhensyn vil synes på bunnlinjen

- Vi tror energiprisene kommer til å øke mer enn prisveksten forøvrig
- Vil gi bygg med lavt energiforbruk et komparativt fortrinn på sikt



Bedre fører enn etter snar

Det er kostbart å tilpasse seg nye miljøkrav fra marked og myndigheter når bygget er ferdig!



Bellonabygget – helt i A-klassen



Fakta om bygget:

Areal:

Totalareal: 3400 m²,

Leietakere:

Bellona, Opinion, Retail republic

Energiforbruk

- Beregnet netto energibehov 83 kWh/m²/år

- Beregnet levert energi 67kWh/m²/år

Åpnet feb. '11

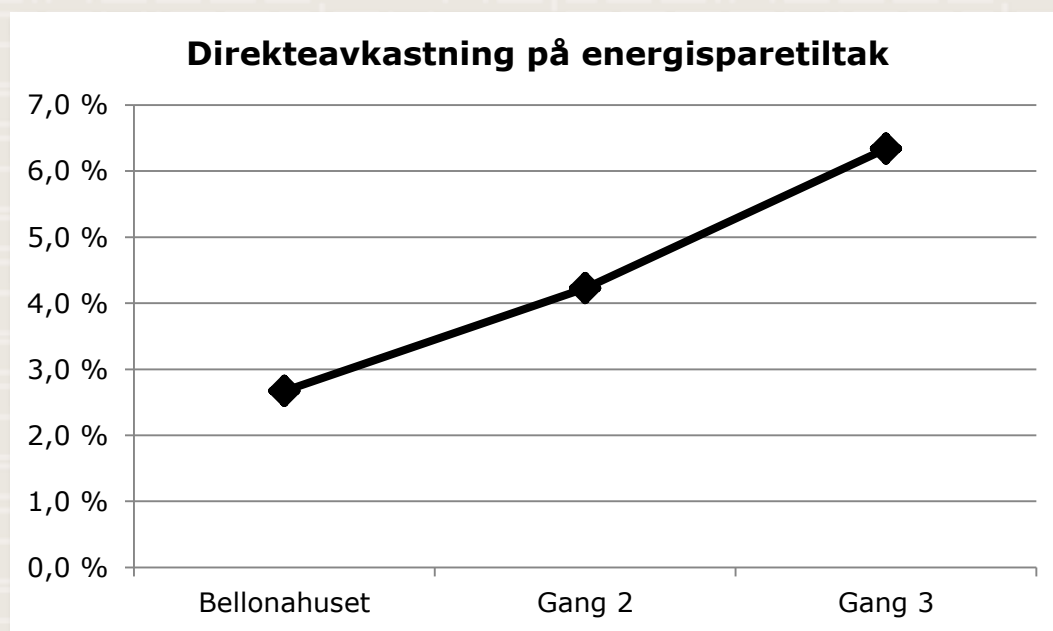
ASPELIN
— GAMM

Bellonabygget – byggtekniske utfordringer

- Merkostnad for Bellonahuset i A-klasse ca. 2500,- pr. m², sammenliknet med C-klasse bygg.
- Vesentlig del av merkostnaden består av økt ressursbruk innenfor prosjektering og planlegging. "Software" 750 kr/m² – "hardware" 1750 kr/m² – mer komplisert å bygge
- Noen utfordringer med tekniske anlegg mhp. inneklima. I hovedsak innkjøringsproblemer.

Utleier investerer. Leietaker profiterer.
Sparer vi oss til fant?

- Spart energi bør gi tilsvarende igjen i økt husleie



- Vi måler oss mot nybygg – ikke snittet hvor energiforbruket er 4 ganger så stort

Energiklasse A er attraktivt

Vi kan selge til lavere krav til direkteavkastning

1. Omdømmeeffekt for investor
2. Høyere energipriser vil gi komparativt høyere verdi i fremtiden
3. Mer robust i forhold til nye myndighetskrav
4. Flere interesserte leietakere?

➤ **Flere interesserte kjøpere!**
...som Vital....



Den foreslåtte miljøgrensen vil utelukke kjøp av rundt 85 prosent av alle norske bygg for Vital Eiendom. Foto: Gunnar Lier

Vraker 85 prosent av norske bygg

Vital Eiendom er i ferd med å skape miljøsjokk i den norske eiendomsbransjen.

DN.no

Publisert: 17.08.2010 - 05:53 Oppdatert: 17.08.2010 - 11:50

Når ledergruppen i Norges største eiendomsselskap Vital Eiendom samles i dag, er det for å diskutere om selskapet skal innføre en nedre miljøgrense ved kjøp av eiendommer, skriver Dagens Næringsliv.

Den foreslåtte miljøgrensen vil utelukke kjøp av rundt 85 prosent av alle norske bygg. Vital Eiendoms portefølje er verdt 34,5 milliarder kroner, og selskapet investerer vanligvis for flere milliarder kroner

Ser du alltid ting på samme måte?

icle1956114.ece...

ASPELIN
FAMM

Lønnsomhet i klasse A

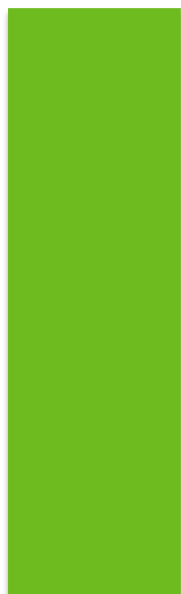
- Bellonahuset

Totale merkostnader for energiklasse A	-8,3 mill.kr
Enovastøtte	2,5 mill.kr
Netto merkostnader	-5,8 mill.kr
Salg til 6 % direkteavkastning	130,0 mill.kr
Salg til 6,5 % direkteavkastning	-120,0 mill.kr
Brutto gevinst	10,0 mill.kr
"Netto gevinst"	4,2 mill.kr

Hotell fra klasse C til A?

Beregnet årlig energiforbruk hotell (kwh/m2)

269



135



Klasse C

Klasse A

- Energiregningen for nye hotell: 2% av driftsinntektene
- Resultatet er ca 8% av driftsinntektene
- Halvert energikostnad klasse A:

Resultat: 8% → 9%

- Vi måler oss mot et nytt hotell– ikke snittet hvor energiregningen utgjør opptil 4% av driftsinntektene!

Norges første hotell i energiklasse A



Vulkan Hotell – energimerke A. Tiltak omfatter blant annet:

- høy tetthet på isolasjon
- lav U-verdi glassfasade
- lav SFP faktor 1,5 (motstand i ventilasjon)
- Vulkan energisentral



ASPELIN
RAMM

Takk for oppmerksomheten