

G R E E N C A P

# Energimarkedet 2026

Hva enhver gårdeier bør vite

---

*En praktisk guide til energitrender, regelverk og verdiskapning i næringseiendom*

Utgitt av Greencap.ai - april 2026

## Innledning

Strømprisen i NO1 steg 55 % i årets to første måneder. Elkem stengte fabrikken i Salten. For norske gårdeiere er dette ikke støy fra energimarkedet — det er startskuddet på en ny normaltilstand.

For å forstå hvorfor, hjelper det å tenke på en middagstallerken. En velfungerende nasjons energiforsyning trenger tre elementer i balanse: stabil kraft, fornybar kraft og fleksibilitet. Norge har tradisjonelt hvilt på vannkraft som fyller alle tre rollene. Den balansen er nå under press — fra utenlandskabler, eksplosiv datasenterretterspørsel og et nett som ikke er dimensjonert for det som kommer. Statnetts KMA24 viser at Norge kan bli netto importør av strøm allerede i 2028. Dette er strukturelt, ikke konjunkturt.

Og det treffer deg som gårdeier direkte. Du eier et bygg som produserer leie. Men banken din vurderer nå om det samme bygget er finansielt risikabelt. Energi er ikke lenger et spørsmål for driftsbudsjettet — det er et spørsmål om refinansiering, verdsettelse og tilgang på kapital.

MARKED	REGULERING	KAPITAL
 <p><b>Strømprisene setter et nytt gulv</b></p> <p>NO1 opp 55 % hittil i 2026. Statnetts KMA24 viser Norge som netto kraftimportør allerede i 2028.</p>	 <p><b>EPBD på høring — D-krav innen 2030</b></p> <p>Bygningsenergidirektivet er på høring mai 2026. Ved implementering kreves Energikarakter D innen 2030.</p>	 <p><b>Bankene er allerede foran regelverket</b></p> <p>Gyldig energimerke kreves ved refinansiering. Brune bygg prises ned — 9,7–15 % verdiforskjell dokumentert.</p>

Politikken forsterker presset ytterligere. Ny energimerkeforskrift favoriserer fjernvarme fremfor elektrisitet. Enova har strammet inn støttevilkårene. Og offentlige innkjøpere stiller nå miljøkrav til sine leverandører — som igjen stiller krav til deg som utleier. Spillereglene endres aktivt, ikke passivt.

Handlingsvinduet er kortere enn det ser ut. De som handler nå, velger selv premissene. De som venter, får dem diktert.

**Dette er ikke en rapport om kostnader som må håndteres. Det er en rapport om en investeringsbeslutning med målbar avkastning.**

Verdsettelsespremien mellom grønne og brune bygg er dokumentert til 5–15 %. Taket ditt kan produsere kontantstrøm i 25–30 år. Batteriet på en ledig tomt kan bli et finansielt produkt koblet til fleksibilitetsmarkedet. Leieavtalen kan struktureres slik at leietaker betaler for den faktiske energibesparelsen.

Næringsbygg er ikke lenger bare et forbrukssted for energi. Det er i ferd med å bli et produksjons- og fleksibilitetspunkt i det samme nettet som presser kostnadene dine opp. Det er dette denne rapporten handler om — å gå fra å se på energiltak som en kostnad, over til en investering.

