

## Datasentre: Sitter du på neste industrimulighet – uten å vite det?

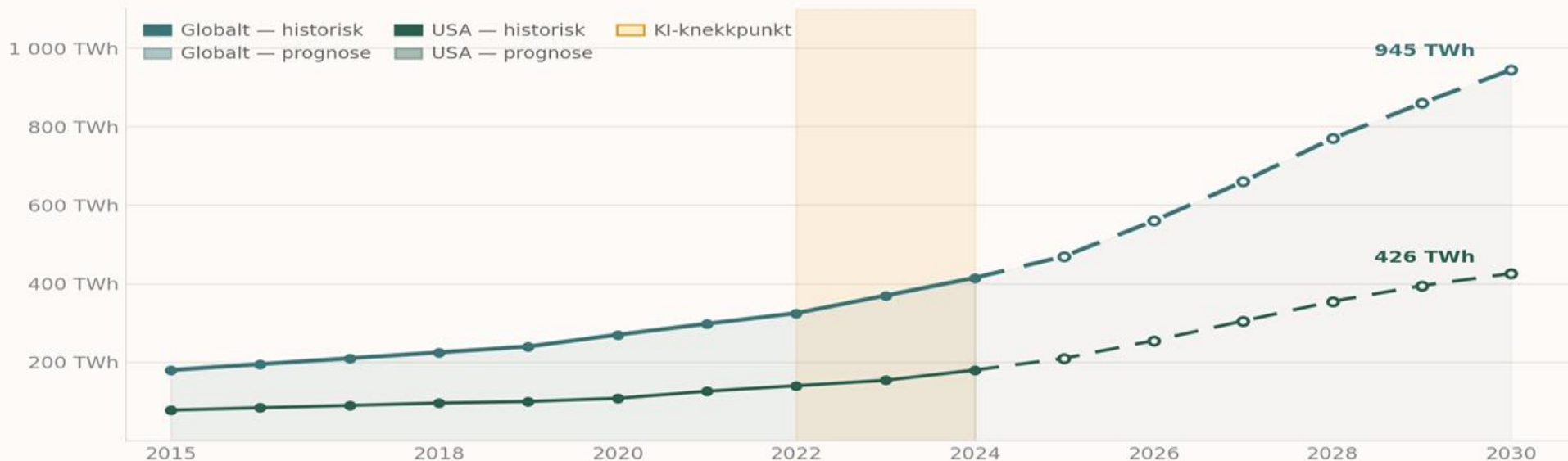
Mens mange gårdeiere vurderer energieffektivisering, skjer det en strukturell endring i energimarkedet som mange har fått med seg: datasentre har blitt en av de raskest voksende kraftkundene globalt – og de vokser i Norge.

**Spørsmålet er ikke lenger om datasentre påvirker eiendom- og energimarkedet. Spørsmålet er hvem som posisjonerer seg først.**

### Kunstig intelligens driver datasenter-etterspørselen

#### Globalt datasenter-energibruk, TWh

2015–2030



Kilde: IEA, Energy and AI (2025) — [iea.org/reports/energy-and-ai](https://www.iea.org/reports/energy-and-ai); Pew Research Center (2025) — [pewresearch.org](https://www.pewresearch.org). Historiske tall 2015–2024; prognose 2025–2030 basert på IEA Base Case. USA representerer ~43–45 % av globalt datasenter-strømforbruk.

## Hva er egentlig et datasenter?

Et datasenter er i praksis en industriell infrastruktur for lagring og prosessering av data – alt fra mindre anlegg som betjener lokale virksomheter til massive hyperscale-campuser drevet av Amazon Web Services, Microsoft og Google.

Det som endret markedet de siste to årene er kunstig intelligens. KI krever langt mer datakraft enn tradisjonelle IT-løsninger. Resultatet er større anlegg, høyere effektbehov, raskere utbyggingstakt og en helt ny kamp om nettkapasitet.

International Energy Agency (IEA) anslår at datasentre stod for cirka 1,5 prosent av globalt strømforbruk i 2024 – rundt 415 TWh.<sup>1</sup> Forventet dobling innen 2030, drevet av KI-ettespørsel. I USA brukte datasentre rundt 4 prosent av landets totale elektrisitet i 2024. Innen 2028 kan det være 6,7 til 12 prosent.<sup>2</sup>

For å sette det i perspektiv: et globalt gjennomsnittlig AI-datasenter bruker strøm tilsvarende rundt 100 000 husholdninger. De største anleggene som planlegges vil bruke like mye som 2 millioner husholdninger. Det samme mønsteret er i ferd med å treffe Europa – og Norge.

---

## Energieffektivitet i datasenter

Effektiviteten i et datasenter måles med en måleenhet som heter PUE – Power Usage Effectiveness. PUE er forholdet mellom total energibruk og energi som faktisk går til IT-utstyr. En PUE på 1,0 ville betydd perfekt effektivitet. I praksis ligger moderne anlegg på 1,2 til 1,5. Eldre anlegg er gjerne over 2,0.<sup>3</sup> PUE er ett godt uttrykk for effektiviteten i energiutnyttelsen i ett datasenter.

$$PUE = \frac{\text{Total facility energy}}{\text{IT Equipment Energy}}$$

Hvis et datasenter bruker totalt 100 000 kWh (Total facility energy) og IT-utstyret bruker 70 000 kWh (IT equipment Energy) blir PUE = 1,43

Brorparten av energien i et datasenter går til selve serverne. Resten går i stor grad til infrastruktur (tap fra UPS'er, forbruk pumper med mer) inklusive kjøling.<sup>4</sup> Det er her norsk klima og norsk kraft er konkurransefortrinn. Kjølig luft og stabil, fornybar strøm gjør Norge til et attraktivt marked for aktører som ønsker å redusere sin energiintensitet og sitt klimaavtrykk. Varmen fra kjøleprosessene kan selges som fjernvarme dersom infrastruktur og kunder finnes.

---

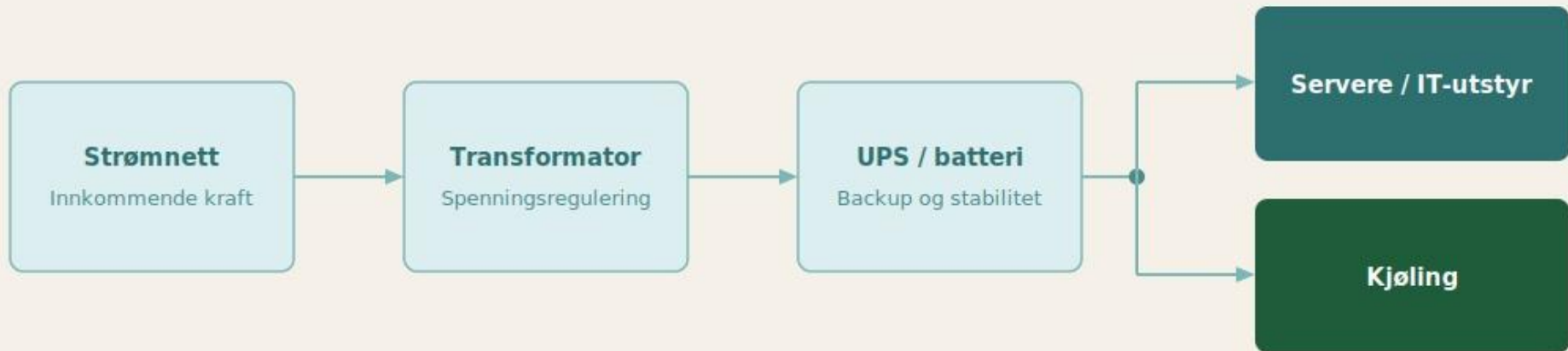
<sup>1</sup>IEA (2024): Electricity 2024 — datasentre stod for ~415 TWh globalt i 2024, med estimert dobling mot 2030 drevet av KI.

<sup>2</sup>U.S. Department of Energy (2024): Evaluating the Increase in Electricity Demand from Data Centers — energy.gov

<sup>3</sup>Wikipedia: Power Usage Effectiveness — en.wikipedia.org/wiki/Power\_usage\_effectiveness

<sup>4</sup>Pew Research Center (2025): What we know about energy use at U.S. data centers amid the AI boom.

## Energiflyt i et moderne datasenter



### Tilgjengelig effekt er viktigere enn m<sup>2</sup> for denne kundegruppen

Et moderne datasenter kan ha et effektbehov på 20 til 50 MW i første byggetrinn – og 100 til 300 MW i full campus-utbygging. Det betyr at nettilknytning er avgjørende, at krafttilgang blir viktigere enn sentrumsnærhet, og at industriområder med god nettkapasitet får en helt ny strategisk verdi.

#### Effekt trumfer alt

I Norge ser vi allerede dette mønsteret. I 2024 søkte datasenteraktører om 2 509 MW i nettkapasitet – mot industriens 591 MW. Det er nesten fem ganger så mye. Kapasitetskøen er reell, og den vokser.<sup>5</sup>

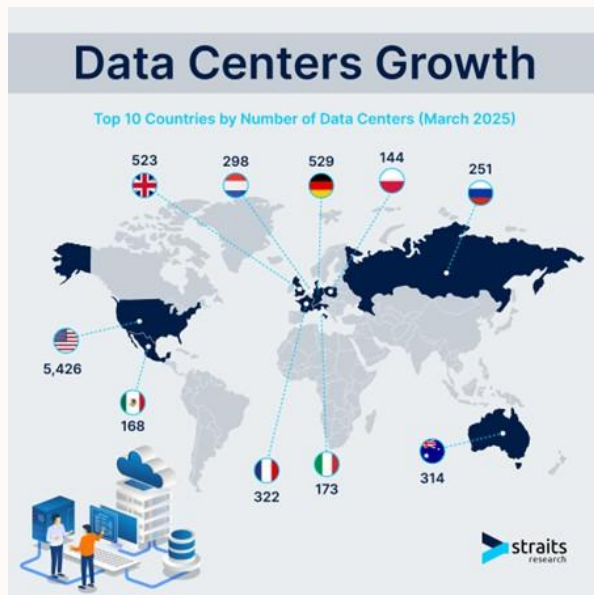
<sup>5</sup>Statnett: Kapasitetskøen 2024 – datasenteraktører søkte 2 509 MW mot industriens 591 MW.

## Powered land

"Powered land" er for eksempel en tomt som allerede har sikret tilstrekkelig nettkapasitet til å drive et datasenter. Det er nettkapasiteten, ikke arealet, som driver verdien. Et nytt verdipapir er at din tomt har nettkapasitet, en er egnet for datasenter og har offentlige tillatelser.

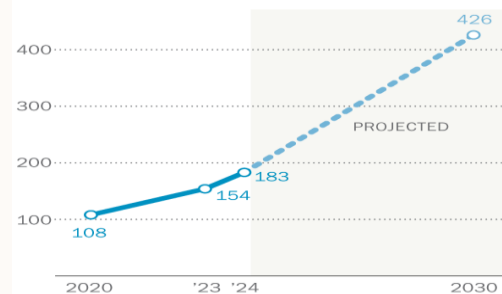
«Tradisjonelt sett lå eiendomsverdiene i bygningen. I dag ligger verdien i en egnet tomt, nettkapasitet og offentlige tillatelser»

For å forstå hva som kommer med landområder, kan vi se til USA. Sekundærmarkeder som Salt Lake City, Des Moines og Reno ser 20-40% årlig prisstigning grunnet kraftbegrensninger i andre deler av USA. <sup>6</sup>



### Electricity consumption at U.S. data centers is expected to more than double by 2030

Total electricity consumption by U.S. data centers (terawatt-hours)

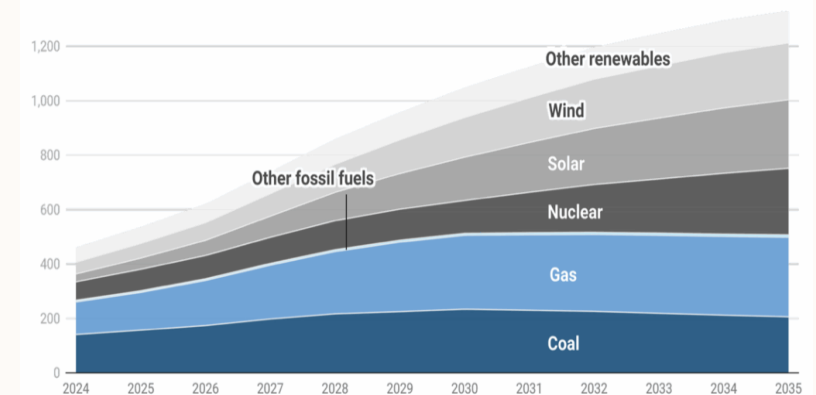


Note: 2030 projection is based on IEA's "base case" scenario, which assumes current industry forecasts and regulatory conditions persist.  
Source: International Energy Agency, "Energy and AI," April 2025.

PEW RESEARCH CENTER

### Fossil fuels currently provide the majority of power to data centres – but this is expected to shift over the next decade

Sources of electricity for data centres, TWh, 2024-2035



Source: IEA energy and AI report.

CarbonBrief  
CLEAR ON CLIMATE

<sup>6</sup> <https://www.datacenterrealestate.com/news/data-center-land-deals-why-prices-are-skyrocketing-in-2025-s-second-half>

## Fornybar kraft og datasentre – en industriell symbiose

Datasentre trenger ikke bare mye kraft – de trenger den stabilt, kontinuerlig og med dokumentert lavt karbonfotavtrykk. Dette har gått fra PR til et strategisk krav. Google, Microsoft og Amazon har mål om 100 % fornybar energi, og beveger seg i økende grad mot langsiktige kraftavtaler (PPA – Power Purchasing Agreement) og 24/7 karbonfri strøm – selv om grønne sertifikater fortsatt brukes i rapportering<sup>7</sup>

I Virginia og Texas – to av USAs tettteste datasentermarkeder – har dette materialisert seg i stor skala. Dominion Energy i Virginia har inngått avtaler om direkte solkraft til hyperscale-kunder på til sammen flere gigawatt. I Texas har Applied Digital inngått PPA-avtaler med solparker i West Texas for å forsyne sine AI-optimaliserte datasentre med fornybar kraft direkte, uten å gå via det ordinære nettet. Lavere nettleie og forutsigbar pris over 15 til 20 år er de sentrale driverne.<sup>8</sup>

Norge er i en unik posisjon i dette bildet. Vannkraften er i seg selv fleksibel og fornybar – og kan kobles direkte til et datasenter via en bilateral kraftavtale, uten behov for sol eller batteri som buffer. Ingen andre land i Europa kan tilby det samme i samme skala. For en gårdeier med industriareal nær tilgjengelig nettkapasitet er dette relevant av én konkret grunn: en operatør som kan sikre direkte kraftavtale vil betale mer for tomten. Kraftsikkerheten er en del av verdien.

---

## Hva tjener du på et datasenter – og hva krever det?

Datasentre er kapitalintensive prosjekter med langsiktige kontrakter. For en gårdeier som vurderer om eiendommen kan egne seg, er det to spørsmål som teller: hva kommer inn, og hva koster det å komme dit.

### Ulike forretningsmodeller

Datasentre leier ut kapasitet, ikke kvadratmeter. Det er et viktig skille fra tradisjonell næringseiendom – og det påvirker alt fra kontraktstruktur til verdsettelse. Det finnes tre hovedmodeller:

**Retail colocation** retter seg mot mindre bedrifter og IT-selskaper. Kunden leier rack eller bur og betaler per kW installert kapasitet. Kontraktene er kortere, gjerne 1 til 3 år, og marginen per kW er høy. Ulempen er høyere kundeturnover og mer operasjonell kompleksitet.

**Wholesale colocation** er for større aktører – store bedrifter, telekomselskaper og ISP-er. Her leies hele rom eller etasjer per MW over langsiktige kontrakter på 5 til 10 år. Lavere margin per kW, men forutsigbar og stabil kontantstrøm.

**Hyperscale** er det store spillet. Globale aktører som Google, Amazon og Microsoft leier hele bygg eller campuser – gjerne 10 til 100 MW – med kontrakter på 10 til 15 år eller lenger. Investeringskravet er massivt, men kontantstrømmene er tilsvarende stabile og solide.

---

<sup>7</sup> <https://deployflow.co/blog/a-green-cloud-race-microsoft-google-and-amazon-compete-for-a-sustainable-future/>

<sup>8</sup> Dominion Energy / Applied Digital: PPA-avtaler for direkte solkraft til datasentre i Virginia og Texas, 2023–2024 — [dominionenergy.com](http://dominionenergy.com) / [appdigital.com](http://appdigital.com)

For en gårdeier som ikke ønsker å operere et datasenter selv, er de mest aktuelle modellene ground lease eller joint venture med en etablert operatør. Da mottar du leie fra tomten eller bygget over 20 til 30 år.

## Hva må til

Datasentre er særdeles kapitalintensive. Her er de sentrale kostnadsdriverne:

**Nettilknytning og transformatorer** er gjerne en betydelig kostnadspost, men det varierer veldig. Å sikre 20 til 50 MW kan kreve betydelige infrastrukturinvesteringer, og ventetiden i Statnetts kø er reell. I Oslo-regionen kan denne prosessen alene ta 3 til 5 år. Kostnaden varierer avhengig av avstand til nærmeste trafostasjon og eventuelt anleggsbidrag til ny trafostasjon.

**Kjøleløsninger** er kritisk infrastruktur. Moderne anlegg bruker alt fra luftkjøling til vannkjøling og fordampningskjøling. Norsk klima gir et naturlig fortrinn.

**UPS og backup-systemer** – datasentre kan ikke ha strømbrudd. Det krever dieselgeneratorer, batterier og redundante strømsystemer. Kostbare og krever løpende vedlikehold.

**Bygg og rigg** varierer mye mellom en lagerkonvertering og et nybygg for hyperscale. Kravene til gulvlast, takhøyde og teknisk infrastruktur er strenge.

**Fiber internett og tilkoblinger** er ikke valgfritt. Redundant fiberinfrastruktur er et absolutt krav for seriøse aktører.

Som en tommelfingerregel ligger total CAPEX for et nytt colocation-datasenter på 100 til 150 millioner kroner per MW installert kapasitet. For hyperscale-optimaliserte anlegg kan det være høyere. Enkeltprosjekter i Norge har hatt investeringer i milliardklassen.

## Hva betyr dette for deg som gårdeier?

Du trenger ikke finansiere hele verdikjeden selv. De fleste gårdeiere som lykkes i dette markedet gjør det ved å bidra med det de allerede har – regulert areal og nettkapasitet – og finne en operatørpartner som tar investeringen og driften.

Det avgjørende spørsmålet er derfor ikke om du har råd til å bygge et datasenter. Det er om du har areal og effekt som gjør det interessant for noen andre å gjøre det – på din tomt.

---

## Norge: Hva skjer her hjemme?

Norge har flere egenskaper som gjør landet attraktivt for store datasenteretableringer:

- Fornybar kraft – over 88 prosent fra vannkraft. For globale aktører som ønsker å dokumentere lavt karbonfotavtrykk er dette avgjørende.
- Kjølig klima – reduserer behovet for aktiv kjøling og senker driftskostnadene betydelig.
- Politisk stabilitet og infrastruktur – stabil lovgivning, god digital infrastruktur og et velfungerende kraftmarked.

Vi ser allerede resultater. TikTok etablerte datasenter i Hamar. Google er i Skien. Bulk Infrastructure utvikler campus i Sør-Norge. Skygard retter seg mot sikkerhetskritiske kunder i Oslo-området.<sup>9</sup>

Disse etableringene kom fordi noen hadde regulert areal, tilgjengelig nettkapasitet – og tok dialogen tidlig.

## Nordiske datasenterinvesteringer

REFERANSETRANSASJONER OG PROSJEKTER - NORDEN 2015–2025

NORGE					
PROSJEKT / TRANSAKSJON	PERIODE	INVESTERING	KAPASITET	IMPLISERT VERDI	ENERGI
<b>Green Mountain / TikTok — OSL2 Hamar</b> Heggvin næringspark, Hamar/Loten	2023–2025	<b>NOK 9,7 mrd</b> 3 bygg i drift	<b>90 MW</b> Maks 150 MW	~MNOK 108 / MW Bygg + infrastruktur	<b>Vannkraft</b> 100 % fornybar · PUE <1,2
<b>Bulk Infrastructure — NO1 Campus Støleheia</b> Vennesla/Kristiansand	2015–	<b>&gt;NOK 7,3 mrd</b> BGO: 640M EUR siden 2020	<b>100 MW</b> Utsolgt - 1 GW+	~MNOK 73 / MW Totalinv. > 100 MW	<b>Vannkraft</b> Via Kristiansand trafo (3,6 GW)
<b>Skygard — DC1 Hovinbyen</b> Hamadrud, Oslo - Telenor / Halslund / HilecVision	2024–2025	<b>NOK 2,4 mrd</b> 3 sentre planlagt	<b>20 MW</b> Maks 40 MW	MNOK 120 / MW Tier III - urban Oslo	<b>Fornybar + fjernvarme</b> Overskuddsvarme til Halslund
<b>Azzieli Group kjøper Green Mountain</b> Remmesøy, Rjukan, Enebakk, London + Hamar	2024 - M&A	<b>NOK 8,15 mrd</b> \$850M	<b>520 MW</b> Pipeline	~MNOK 15,7 / MW Inkl. kontrakter	<b>Vannkraft</b> Alle lokasjoner 100 % fornybar
<b>Stargate Norway — Narvik</b> OpenAI / Nscale / Aker	Juli 2025	<b>~NOK 10 mrd</b> Anslått \$1 mrd+	<b>230 MW</b> Til 290 MW	<i>Ikke offentlig</i>	<b>Vannkraft</b> Nordkraft/ Narvik, Ofoten
<b>Google — datasenter Skien</b> Hyperscale - Googles første norske anlegg	Under utvikling	<b>~NOK 6,8 mrd</b> EUR 600M	<i>Ikke offentlig</i>	<i>Ikke beregnet</i>	<b>Vannkraft</b> Norsk nett, 100 % fornybar

Merknader: Impliserte MNOK/MW reflekterer total prosjekt- eller selskapsinvestering — ikke råtomt alene. Azzieli-tall inkluderer driftselskap med kontrakter. Skygard er høyere per MW pga. urban Tier III-lokasjon i Oslo.  
Kilder: Offentlige pressemeldinger, bransjerapporter og Greencap-analyse.

<sup>9</sup>CBRE Norge / Skygard / Bulk Infrastructure: offentlig tilgjengelig selskapsinformasjon og presseomtale.

## Risikoen de fleste ikke snakker om

Nettkapasitet er ikke uendelig. Når køene først fylles opp, kan det være for sent.

Internasjonale aktører beveger seg raskt. De søker effekt der den er tilgjengelig. De etablerer opsjoner på tomter lenge før offentligheten vet om det. De inngår samarbeid tidlig – og de er ikke opptatt av å vente på at lokale eiendomsaktører skal bli klare.

**Det som i dag er en regulert næringseiendom med tilgjengelig nettkapasitet, kan om to til tre år enten være et strategisk samarbeidsprosjekt med en global aktør – eller en tomt der kapasiteten er tatt av noen andre.**

---

## Hva skjer de neste fem årene?

Vi kan forvente:

- Økt konkurranse om nettkapasitet
- Strengere politisk prioritering av kraftbruk
- Flere AI-tilpassede anlegg med ekstremt høye effektkrav
- Større interesse for direkte kobling mot kraftproduksjon
- Voksende etterspørsel etter industriområder utenfor de tradisjonelle pressområdene

Datasentre vil i økende grad bli en del av energipolitikken. Det betyr at beslutninger som i dag tas i kommunestyre og på nettstasjoner, vil få konsekvenser for hvilke gårdeiere som sitter med strategiske kort om fem år.

---

## Hva bør du gjøre nå?

Du trenger ikke bli datasenterutvikler. Men du bør:

- Kartlegge tilgjengelig nettkapasitet på dine eiendommer
- Undersøke regulatoriske forhold og mulig omregulering
- Vurdere om arealet ditt kan egne seg
- Følge med på regionale initiativer
- Ta dialog tidlig med energiselskap og kommune

I et marked der kapital og aktører beveger seg raskt, kan det å være proaktiv være forskjellen mellom å selge tomt til ordinær næring – eller å inngå en langsiktig avtale med en global aktør på 20 til 30 år.

## Vil du være forberedt når de banker på døren?

Datasentre er ikke en kortsiktig trend. De er en konsekvens av digitalisering, kunstig intelligens og geopolitikk. De påvirker energimarkedet, nettkapasiteten og tomteverdiene – og de gjør det allerede nå.

Greencap og DLE Consulting hjelper gårdeiere med å kartlegge energistatus og vurdere hvilke eiendommer som har potensial for nye bruksområder.



### Jo Espen Vindøy - Greencap

- 10 års erfaring fra næringseiendom
- Ledet energiprojekter fra start til slutt

**Greencap sin filosofi:** gå fra å se på energi som en kostnad til en investering



Greencap  
[jev@greencap.as](mailto:jev@greencap.as)  
+47 920 63 543  
<https://greencap-ai.no/>



### Kjetil Ertnæs - DLE Consulting

- 20 års erfaring fra datasenterprosjekter
- Strategi & marked som spesialfelt
- Anskaffelser og anbudsprosesser

Kjetil har ett bredt nordisk nettverk og har hjulpet en rekke store datasenteraktører.



DLE Consulting  
[kjetil.ertnaes@dle.no](mailto:kjetil.ertnaes@dle.no)  
+47 901 39 293  
<https://www.dle.no/>

---

## Kilder

- 1 IEA (2024): Electricity 2024 – global datasenter-energibruk – <https://www.iea.org/reports/electricity-2024>
- 2 U.S. Department of Energy (2024): Evaluating the Increase in Electricity Demand from Data Centers – <https://www.energy.gov/articles/doe-releases-new-report-evaluating-increase-electricity-demand-data-centers>
- 3 Wikipedia: Power Usage Effectiveness – [https://en.wikipedia.org/wiki/Power\\_usage\\_effectiveness](https://en.wikipedia.org/wiki/Power_usage_effectiveness)
- 4 Pew Research Center (2025): What we know about energy use at U.S. data centers amid the AI boom – <https://www.pewresearch.org/short-reads/2025/10/24/what-we-know-about-energy-use-at-us-data-centers-amid-the-ai-boom/>
- 5 Statnett: Kapasitetskøen 2024 – <https://www.statnett.no>
- 6 CBRE Norge / Skygard / Bulk Infrastructure: selskapsinformasjon og presseomtale – <https://www.cbre.no>
- 7 Dominion Energy / Applied Digital: PPA-avtaler for direkte solkraft i Virginia og Texas, 2023–2024 – <https://www.dominionenergy.com>

Utgitt mars 2026 i samarbeid med DLE Consulting