

Arkivsak-dok. 26/14846-1
Saksbehandler Erlend Oliver Eriksen

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027
Bystyret 2023 - 2027

Møtedato
24.09.2026
08.10.2026

Sak nr.
116/26

Justeringsavtaler Bodalstranda boligfelt

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Justeringsavtalene mellom Kamperhaug Boligutvikling AS og Sarpsborg kommune godkjennes. Kommunedirektøren gis fullmakt til å signere avtalen.
2. Anskaffelseskostnad for infrastrukturen på 12 446 250 kroner budsjetteres og utgiftsføres i kommunens investeringsregnskap, finansiert av overføringer fra andre.
3. Det utbetales 1 841 153 kroner til Kamperhaug Boligutvikling AS. 248 925 kroner finansieres av refundert merverdiavgift, og resterende 1 592 228 kroner av låneopptak i 2026. Refundert merverdiavgift fra 2027 innarbeides i handlingsplanen med budsjett.
4. Administrasjonsgebyret fastsettes til 25 % av kommunens totale refunderte merverdiavgift, og blir på 622 313 kroner.

Vedlegg:

Overtagelsesprotokoll veianlegg Bodalstranda - overtatt 15.05.25
Overtagelsesprotokoll VA - Bodalstranda - overtatt 05.05.2026
Overtakelsesprotokoll pumpestasjon Bodalstranda - overtatt 30.03.26
Revisors bekreftelse Bodalstranda - Signert 05.06.26
Signert avtale justeringsrett vei Bodalstranda
Signert avtale justeringsrett VA Bodalstranda
Signert avtale justeringsrett pumpestasjon Bodalstranda

Sammendrag:

Justeringsavtale mellom kommunen og en privat utbygger er et virkemiddel for å redusere merverdiavgiften i private byggeprosjekter, og dermed medvirke til bygging av næringsbygg og boliger. Avtalen innebærer at kommunen utbetaler et pengebeløp til utbygger, og at kommunen over en periode på 10 år får refundert merverdiavgift på et tilsvarende beløp pluss renter.

Kommunedirektøren foreslår at det inngås justeringsavtale mellom Kamperhaug Boligutvikling AS og Sarpsborg kommune om infrastrukturen til vei, VA og pumpestasjon på Bodalstranda. Kommunen utbetaler 1 841 153 kroner, som et engangsbeløp til Kamperhaug Boligutvikling AS. Kommunen får i løpet av en periode på 10 år refundert merverdiavgift på 2 489 250 kroner.

Utredning:

Anleggsbidrag og justeringsavtaler er to modeller for avtale som private utbyggere kan inngå med en kommune for å redusere merverdikostnaden i utbyggingsprosjekter. Sarpsborg kommune ønsker å fremme nærings- og boligutvikling og er positiv til å inngå slike kontrakter.

Bystyret i Sarpsborg kommune har vedtatt at både anleggsbidrags og justeringsavtalekan benyttes. Alle saker skal fremmes til politisk behandling.

Kamperhaug Boligutvikling AS har med bakgrunn i dette søkt om å inngå justeringsavtale for infrastrukturen til 3 anlegg som er vei, VA og pumpestasjon på Bodalstranda boligområde med Sarpsborg kommune. Beløpet skal utbetales som et engangsbeløp.

Størrelsen på administrasjonsgebyret er fastsatt i kommunens økonomireglement til 25 % av kommunens totalt refunderte merverdiavgift. Det er satt et øvre tak på administrasjonsgebyret til 500.000 kroner per avtale. Dette beløpet deflatorjusteres ved behandling av handlingsplan med årsbudsjett. Kompensasjonen Kamperhaug Boligutvikling AS skal betale for inngåelse av justeringsavtalen er 622 313 kroner. Den enkelte avtale overstiger ikke taket på 500 000 kroner.

Justeringsmodellen

Justeringsmodellen innebærer at en privat utbygger er byggherre for et anlegg innenfor infrastruktur som vei eller VA-anlegg. Kommunen vil vederlagsfritt overta infrastrukturen ved ferdigstillelse. En privat utbygger vil ikke ha rett på merverdiavgiftskompensasjon eller fradrag rett for inngående merverdiavgift ved utbygging av infrastruktur.

I forbindelse med at infrastrukturen overføres til kommunen, finner det sted en juridisk endring i bruken av infrastrukturen. Når en slik endring finner sted, utløses samtidig en rett til å justere merverdiavgift etter lov om merverdiavgift. Kommunen vil kunne oppnå fradrag for justering av merverdiavgift eller momskompensasjon gjennom justeringsretten. Årlig justeringsbeløp vil være en tidel av inngående merverdiavgift eller momskompensasjon knyttet til investeringen.

Kommunen kan ta opp et lån for å dekke utbetalingen til tiltakshaver. Lånet dekkes inn gjennom refundert merverdiavgift senere år.

Kommunen tok over veidelen av anlegget 15. mai 2025, pumpestasjon den 30. mars 2026 og vann- og avløpsnett på Bodalstranda 5. mai 2026.

Kommunedirektøren er positiv til at det inngås en justeringsavtale med tiltakshaver.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Verdien av veien er beregnet til 1 931 875 kroner, pumpestasjon 3 423 125 kroner, og vann- og avløpsnettet til 7 091 250 kroner inklusive merverdiavgift. Totalverdien er på 12 446 250 kroner. Merverdiavgiften er i henhold til revidert oppsett 2 489 250 kroner. Beløpet vil bli tilført kommunen i løpet av en periode på 10 år. Kommunen påtar seg fremtidige drift og vedlikeholdskostnader på infrastrukturanlegget, samt justeringsplikten.

Det utbetales til Kamperhaug Boligutvikling AS et engangsbeløp på 1 841 153 kroner. For dette beløpet må det settes en diskonteringsrente, som brukes til å regne ut nåverdien av fremtidige inntekter eller utbetalinger.

Diskonteringsrenten er satt til 4,43% (10-årig statsobligasjonsrente 5 mai 2026) + 3% (påslag).

Vedtaket iverksettes når Kamperhaug Boligutvikling AS har innbetalt administrasjonsgebyret på 622 313 kroner. Administrasjonsgebyret inntektsføres kommunens driftsregnskap med 62 231 kroner årlig i 10 år.

Miljø:

Ikke vurdert

Folkehelse:

Ikke vurdert