

Kapittel F – Vederlagsdokument

for

TOTALENTREPRISE MED SAMHANDLING

*Nye Førde Sjukehus – delprosjekt Nybygg Somatikk,
delprosjekt ombygging eksisterende psykiatri,
delprosjekt ombygging sentralblokk plan 0-3 og
delprosjekt ombygging sentralblokk plan 4-8*



Helse Førde HF

Tilbudsfrist: 16. september 2019

Førde, 5. juni 2019

INNHOOLD

1	INNLEDNING	3
2	TOTALENTREPRENØRENS PÅSLAGSPROSENT	3
3	TOTALENTREPRENØRENS TILBUDTE TIMEPRISER FOR NØKKELPERSONELL	4
4	NÆRMERE OM OPPBYGGING AV FASTPRISEN	4
4.1	Innledende om trinnvis kalkulasjon	4
4.2	Ved kontraktsinngåelse	5
4.3	Etablering av målpris	5
4.4	Fastprisavtale for de enkelte delprosjekt	6
4.5	Alternativ vederlagsmodell for gjennomføringsfasen	6
5	NÆRMERE OM OPPBYGGING AV FASTPRISEN	6
5.1	Selvkost	6
5.1.1	Innholdet i selvkost	6
5.1.2	Prinsipper for beregning av selvkost	7
5.2	Risiko og muligheter	7
5.3	Fortjeneste	8
6	REGULERING AV AVTALTE BYGGEKOSTNADER (FAST PRIS / DELSUMMER)	8
7	BETALING	8
7.1	Fakturering	8
8	OVERGANG TIL FASTPRISAVTALE FOR DE ENKELTE DELPROSJEKT	8

1 INNLEDNING

Nedenstående vederlagsmodell vil bli lagt til grunn for det enkelte delprosjekt.

I samhandlingsfasen er totalentreprenørens vederlag oppgjør i samsvar med avtalte timepriser etter medgått tid. Det skal likevel avtales et budsjett for kostnadsstyring for den enkelte samhandlingsfase.

I løpet av samhandlingsfasen vil partene i fellesskap utvikle en fastpris for gjennomføringsfasen. Et sentralt element i utviklingen av fastprisen er den trinnvise kalkulasjonen:

- Ved kontraktsinngåelse etter tildeling, legges kun totalentreprenørens tilbudte påslag til grunn.
- I løpet av en nærmere avtalt fase skal partene utvikle en målpris i fellesskap. Målprisen legges til grunn for videre arbeid for å komme frem til en fastpris for gjennomføringsfasen.
- Etter avsluttet samhandlingsfase, inngår partene en fastpriskontrakt for gjennomføringsfasen. Det kan alternativt avtales en målpris slik som nærmere angitt i punkt 4.5 nedenfor.

Byggherrens Budsjettpris (BBP) for totalentreprisen er vist i dokument *C01 Bilag C1 Forprosjektkalkyle* og gruppert for de ulike delprosjekt og utbyggingstrinn.

BBP legges til grunn for utviklingen av mål- og fastprisen i samhandlingsfasen, og det er byggherrens klare målsetting å utarbeide en fastpris under BBP. Det er for de ulike delprosjektene etablert et kostnadsmaal som ligger under forprosjektkalkylens BBP. Dersom partene likevel ikke skulle klare å utvikle prosjektet innenfor rammen av det etablerte kostnadsmaalet, står byggherren fritt til å avbestille arbeidene i samsvar med bestemmelsene i Bilag B Kontraktsbestemmelser, eller foreta tiltak eller treffe beslutninger som gjør at prosjektet likevel kan gjennomføres.

Ved etablering av kostnadsmaalene i de ulike delprosjektene er det på nåværende tidspunkt lagt til grunn 10% reserve, og at dette vil være tilstrekkelig margin for å startete delprosjektet etter en samhandlingsfase med entreprenør. Forventet tillegg og reserve er ikke gjengitt i den vedlagte kalkylen.

2 TALENTREPRENØRENS PÅSLAGSPROSENT

Totalentreprenøren skal tilby en påslagsprosent for gjennomføringsfasen, samt timepriser for nøkkelpersonell i samhandlingsfasen.

Opgitt påslagsprosent gjelder for gjennomføringsfasen. Totalentreprenøren skal fylle ut tilbudt påslagsprosent i Vedlegg V04 Vederlagsskjema.

Totalentreprenørens påslag skal omfatte alle generelle bedriftskostnader og fortjeneste. Dette skal minimum omfatte:

- Fortjeneste
- Generelle bedriftsomkostninger
 - Garantier
 - Forsikring
 - Støtte fra konsernfunksjoner (finans, regnskap, HR, juridisk, kommunikasjon etc.)
 - Finansiering

Påslaget skal ikke inkludere totalentreprenørens prising av risiko i kontrakten. Risiko og muligheter prises som egne kostnadselementer i samhandlingsfasen, og utvikles til slutt ved at det gjennomføres usikkerhetsanalyse.

Merverdiavgift skal ikke medregnes i påslaget.

3 TALENTREPRENØRENS TILBUDTE TIMEPRISER FOR NØKKELPERSONELL

Totalentreprenøren skal fylle ut tilbudt timepris for nøkkelpersonell i Vedlegg V04 Vederlagsskjema.

Timeprisene for nøkkelpersonell er faste frem til oppstart gjennomføringsfase delprosjekt Nybygg somatikk.

Etter dette tidspunkt reguleres timeprisene i samsvar med bestemmelsen i NS 8407 punkt 26.2 ved bruk av byggekostnadsindeksen for Boligblokk.

4 NÆRMERE OM OPPBYGGING AV FASTPRISEN

4.1 Innledende om trinnvis kalkulasjon

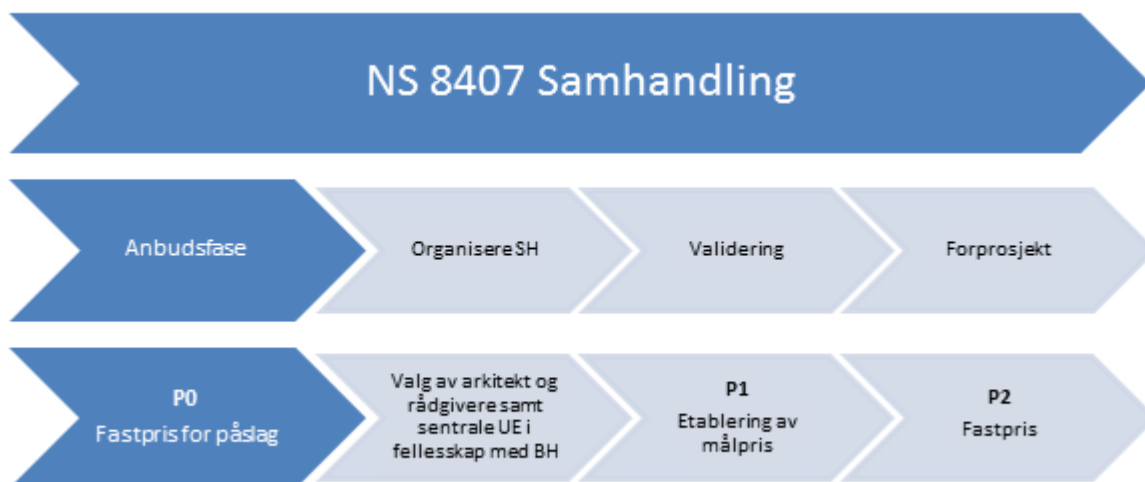
Målsetningen ved den trinnvise kalkulasjon er at risiko gradvis skal overføres fra oppdragsgiveren til totalentreprenøren etter hvert som prosjektet utvikles.

Totalentreprenørens vederlag blir derfor utviklet i to etapper:

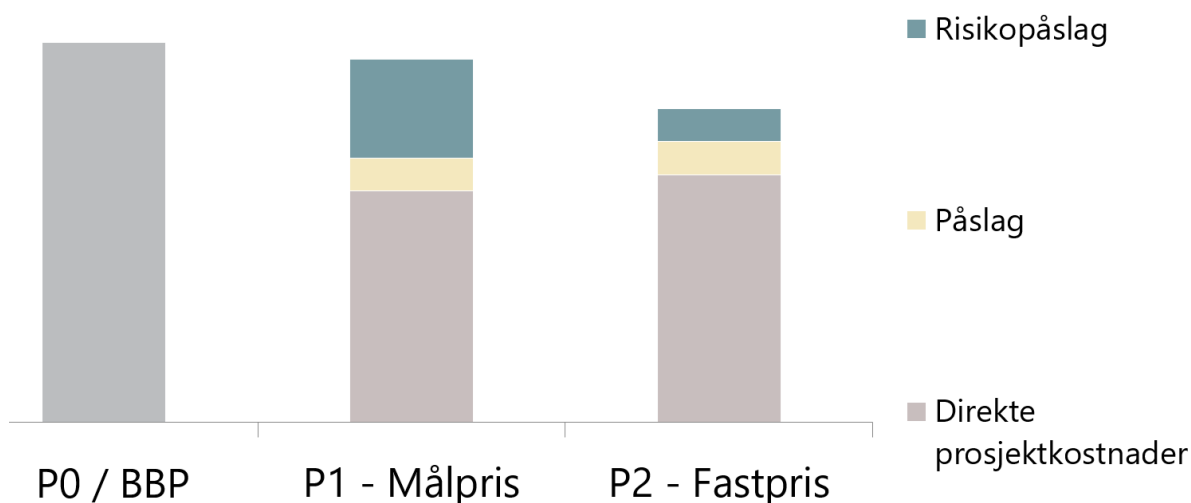
- Ved inngåelse av totalentreprisekontrakten er kontraktssvederlaget kun totalentreprenørens tilbudte påslag og avtalte timepriser.
- I løpet av samhandlingsfase, etableres en målpris, slik at oppdragsgiveren kan styre den økonomiske utviklingen av forprosjektet i samhandlingsfasen på en ryddig måte.

Ved inngåelse av fastprisavtale for de enkelte delprosjekt skal partene ha etablert en fastpris for hele prosjektet.

Figur 1 viser fasene i utviklingen av totalentreprenørens vederlag fra tilbudsinnngivelse til fast pris ved inngåelse av fastprisavtale for de enkelte delprosjekt.



Figur 2 viser utviklingen av totalentreprenørens vederlag fra tilbudsinnivelse til fastpris.



4.2 Ved kontraktinngåelse

Totalentreprenøren skal i tilbudet kun oppgi påslag som angitt i kapittelet nedenfor. I dette ligger at kontraktens vederlag kun er totalentreprenørens påslag og de timepriser som er oppgitt i Vederlagsskjemaet.

4.3 Etablering av målpris

Det avsettes en kortere periode etter signering av totalentreprisekontrakten for å etablere teamet, samt utvikle en målpris for å validere oppdragsgiverens budsjettpris. Nødvendig planlegging og kalkulasjon gjøres etter prinsippet åpen bok og med egnet digitalt kalkyleverktøy. Målprisen utvikles basert på partenes erfaringstall med tosifret nivå iht bygningsdelstabellen. Målprisen benyttes til å styre videre utvikling av forprosjektet, se nærmere kapittel A.

Den avtalte målprisen skal knyttes opp mot kravspesifikasjonen og omforent arbeidsomfang som inngår i kontraktbilagene til avtalen. Partene kan likevel enes om at målprisen skal baseres på et justert arbeidsgrunnlag om dette viser seg fornuftig.

4.4 Fastprisavtale for de enkelte delprosjekt

Totalentreprenøren skal fram til inngåelse av fastprisavtale for de enkelte delprosjekt kalkulere et komplett bygg som ivaretar samtlige krav i det grunnlaget som utvikles gjennom forprosjektet. Bygget skal som prinsipp ressurskalkuleres som selvkost på tresifret nivå (nivå 3) iht. bygningsdelstabellen (NS3451) i et egnet digitalt databasebasert kalkulasjonsprogram. Oppdragsgiveren skal ha full brukertilgang til kalkyler og kalkylegrunnlag.

Totalentreprenøren gjennomfører kontinuerlig kostnadsstyrt prosjektering, der budsjettfordeling gitt ved etablering av målprisen legges til grunn for valg av løsninger. Eventuelle behov for korrigerende budsjetter, avklares i en styrt prosess med prosjektets felles ledelse.

Fastprisen skal i størst mulig grad baseres på konkrete løsningsvalg, egen ressurskalkulering, og innhentede tilbud.

Ved inngåelse av fastprisavtale for de enkelte delprosjekt erstattes opprinnelig kontrakt med ny revidert kontrakt basert på underlag og priskalkyler utviklet gjennom samhandlingsfasen.

4.5 Alternativ vederlagsmodell for gjennomføringsfasen

I løpet av samhandlingsfasen kan oppdragsgiveren kreve at partene går inn i forhandlinger om å gjennomføre gjennomføringsfasen med målpris i stedet for fastpris slik beskrevet ovenfor.

En overgang til en kontrakt med målpris forutsetter enighet mellom partene.

Målprisen skal bygges opp med de samme elementene som fastprisen består av. Målprisen skal ligge på et nivå som avspeiler totalentreprenørens endrede risiko som følge av overgangen til nytt vederlagsformat. Det vil også kunne bli avtalt insentiver.

5 NÆRMERE OM OPPBYGGING AV FASTPRISEN

5.1 Selvkost

5.1.1 Innholdet i selvkost

Kalkulert selvkost er totalentreprenørens netto forventingskostnad fra oppstart samhandling, for å planlegge, prosjektere, og føre opp bygget, eksklusivt påslag og risikoavsetninger. Kalkylen utføres i to faser. Målpris utvikles tidlig i samhandlingsfasen, og fastpris kalkuleres i samhandlingsfasen fram til inngåelse av fastprisavtale for de enkelte delprosjekt.

Kalkulert selvkost defineres som:

- Lønnskostnader for totalentreprenørens personell, herunder direkte lønnskostnader, feriepenger, overtidskompensasjon, arbeidsgiveravgift og andre avgifter etter norsk lov
- Skatt
- Sosiale utgifter
- Reisetid og kostnader/Lokale reiser innenfor Førde kommune og nærområde
- Verktøygodtgjørelse
- Evt. bruk av eget datautstyr med tilhørende lisenser og andre direkte kostnader for å utføre arbeidet.
- Materialer

- Kostnader til kompensasjon av kontraktsmedhjelpere og innkjøp
- Innleie av maskiner og personell
- Kostnader ved etablering og drift på anlegget, herunder mobilisering og demobilisering
- Andre kostnader direkte tilknyttet arbeidet
- Kostnad for lokaler utover oppdragsgiverens lokaler for samhandlingsfasen
- Nødvendige programvarelisenser som partene ikke allerede besitter
- Kostnader på oppdragsgiverens hånd som partene blir enige om at skal inngå i fastpris/målpris
- Merverdiavgift

5.1.2 Prinsipper for beregning av selvkost

Kalkulert selvkost for totalentreprenørens nettokostnad skal baseres på følgende prinsipper:

- Det innhentes minimum to tilbud per leveranse.
- Vilkårene i totalentreprenørens rammeavtaler på leveranser legges til grunn der det ikke kan hentes inn prosjektpriser.
- Valg av kvaliteter og leverandører er som prinsipp fastsatt før inngåelse av fastprisavtale for de enkelte delprosjekt.
- Selvkosten inkluderer alle avtalte rabatter mellom partene.
- Ressurskalkulering skjer i et digitalt egnet databasebasert kalkyleprogram, der oppdragsgiveren har full brukertilgang
- Alle innkjøp og anskaffelser fra kontraktsmedhjelpere og eksterne leverandører honoreres med dokumenterte kostnader uten påslag. Dette gjelder prosjekteringsgruppe, underentreprenører, leie av rigg og maskiner, materialer, utstyrsleveranser, etc.
- Totalentreprenørens eventuelle egenregiarbeider honoreres etter konkurransedyktige timepriser
- Totalentreprenørens prosjektledelse og administrasjon honoreres etter reelle lønnskostnader, samt sosiale kostnader, og anvendt tid.
- I løpet av tidlig samhandlingsfase etableres en målpris som er forventet entreprisekostnad, samt detaljprosjektering, knyttet til det definerte prosjektomfanget.
- Dersom totalentreprenøren skal utføre arbeider i egenregi med egne ansatte, må han dokumentere at timerater for henholdsvis baser, faglærte og ufaglærte arbeidere inklusive maskinkjørere og lærlinger, er i samsvar med priser han har lagt til grunn i relevante tilsvarende oppdrag som er vunnet i konkurranser med andre entreprenører.

5.2 Risiko og muligheter

Partene skal i samhandlingsfasen identifisere risiko og muligheter (heretter risiko) for prosjektet. Partene plikter å dele all relevant informasjon om risiko slik at de i fellesskap kan vurdere hvordan risiko skal kalkuleres. Det skal føres notater for hvilken risiko som diskuteres. Partene skal foreta en risikoavsetning, basert på selvkostprinsippet som skal inngå som del av kalkylen for fastprisen.

Partene skal som del av prosjektstyringen etablere et risikoregister med en detaljert beskrivelse av type risiko. Risiko som ikke fremkommer av risikoregisteret, skal ikke medføre endring av fastprisen i den grad dette burde vært tatt høyde for ved estimeringen av direkte prosjektkostnader. Usikkerhetsanalyse skal avslutningsvis gjennomføres som en del av risikovurderingen. Formålet med analysen er å gi et kvalitativt og kvantitativt bilde av usikkerheten i prosjektet på nåværende stadium med hensyn til

kostnader og påvirkningsmuligheter for prosjektgruppen. Forslag til tiltak for å redusere risiko og realisere muligheter skal identifiseres.

Merverdiavgift skal ikke medregnes i risiko.

5.3 Fortjeneste

Inkludert i fastprisen er totalentreprenørens tilbudte faste påslag.

6 REGULERING AV AVTALTE BYGGEKOSTNADER (FAST PRIS / DELSUMMER)

Fastprisen reguleres for lønns- og prisendringer som angitt i NS 8407 punkt 26.2. Som grunnlag for reguleringen benyttes SSB's indeks for Boligblokk, Total, med basisindeks per tidspunktet for fastprisavtale med reduksjonsfaktor 0,9.

Endringsarbeider som gjøres opp i samsvar med NS 8407 punkt 34.4, eller hvor totalentreprenørens utgifter dokumenteres ved faktura fra underentreprenør/-leverandør, skal ikke inngå i grunnlaget for regulering.

7 BETALING

7.1 Fakturering

Totalentreprenørens arbeid i samhandlingsfasen faktureres etterskuddsvis hver måned etter medgått tid og kostnader samt en forholdsmessig lineær andel av totalentreprenørens påslag.

Partene skal før inngåelse av fastprisavtale for de enkelte delprosjekt bli enige om en betalingsplan for totalentreprenørens arbeid i utførelsesfasen, herunder en plan for betaling av totalentreprenørens påslag. Faktureringsplanen skal følge prinsippet for fakturering gitt i NS 8407 punkt 27.2.

8 OVERGANG TIL FASTPRISAVTALE FOR DE ENKELTE DELPROSJEKT

Ved overgang til fastprisavtale for de enkelte delprosjekt vil kostnaden for samhandlingsfasen inngå i fastprisen og regnes som direkte prosjektkostnader.