

Prosjektnavn:

Nidarvollprosjektene

Nidarvoll skoler med idrettshall
Nidarvoll Rehabiliteringssenter

Samspillsentreprise med målpris

Tittel:

Del II

Bilag B1

Bestemmelser om vederlag og insentiver

01	14.02.20	Kunngjøring	MM		
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
			Prosjektnummer:		
			Skole: 90102361		
			Rehabiliteringssenter: 90201511		
			Antall sider:		
			Side: 1 av 10		

Innholdsfortegnelse

1 OVERORDNET OM VEDERLAG OG INSENTIVER	3
1.1 Innledning	3
1.2 Om vederlaget	3
1.3 Vederlagets oppbygning	4
1.4 Etablering av målpris	4
1.5 Risiko og muligheter	5
2 HONORAR FASE 1	5
2.1 Timepriser Fase 1	5
2.2 Dokumenterte kostnader og påslag Fase 1	6
3 SELVKOST OG FAKTISKE DOKUMENTERTE KOSTNADER FASE 2	6
4 PÅSLAG FASE 2	7
4.1 Påslagsprosenten	7
4.2 Omgjøring av påslag til fast beløp.	7
5 JUSTERING AV MÅLPRIS OG PÅSLAG VED ENDRING AV PROSJEKTOMFANG	8
5.1 Endring av prosjektomfang	8
5.2 Indeksregulering av målpris	8
6 INCENTIVORDNINGER	8
6.1 Bonus	8
6.2 Vederlagsjustering etter oppnådd selvkost i Fase 2	9
7 BYGGHERRENS RETT TIL VIDEREFØRING I FASE 2 UTEN ENIGHET OM MÅLPRIS I FASE 1	10
8 FAKTURERING	10

1 OVERORDNET OM VEDERLAG OG INSENTIVER

1.1 Innledning

Vederlagsmodellen skal ivareta oppnåelse av byggherrens målsetninger for prosjektet gjennom hele prosjektets varighet, samtidig som den skal ta hensyn til entreprenørens kommersielle målsetninger. Partenes individuelle målsetninger skal tilpasses hverandre gjennom samhandling, risikodeling og incitament for felles måloppnåelse. Et av grunnprinsippene er at det skal lønne seg kommersielt å jobbe for prosjektets beste.

Vederlagsmodellen beskriver hvordan entreprenøren skal kompenseres i fase 1 og fase 2.

1.2 Om vederlaget

For gjennomføring av kontraktsarbeidene gjelder følgende vederlagsprinsipp, jf. Bilag B2 for angitte timerater og påslagsprosent:

I Fase 1, samspillfase:

- Tilbudte timepriser for Fase 1
- Selvkost og avtalt påslag for dokumenterte kostnader.

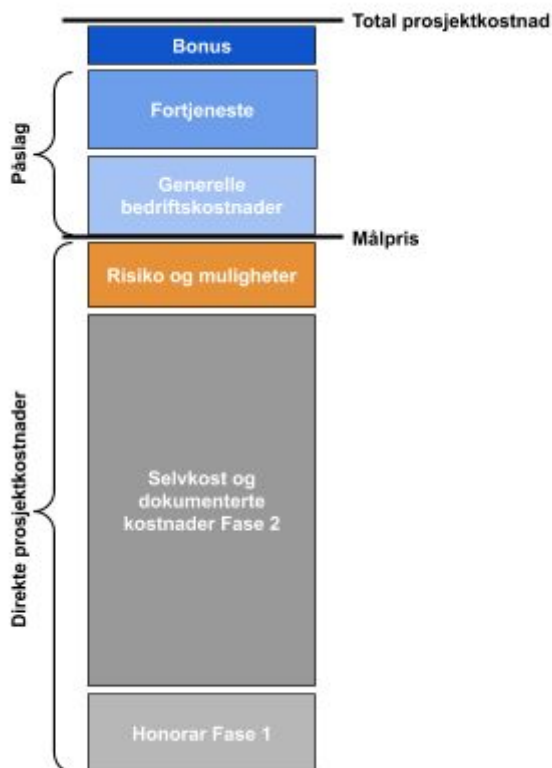
I løpet av Fase 1 etableres en målpris som er forventet entreprisekostnad knyttet til det definerte prosjektomfanget.

I Fase 2, gjennomføringsfase:

- Egenregiarbeider etter selvkostprinsippet
- Faktiske dokumenterte kostnader
- Påslag på avtalt målpris
- Bonus iht. kapittel 6

Del II-B1 Bestemmelser om vederlag og insentiver Nidarvoll skoler og idrettshall, Nidarvoll Rehabiliteringscenter

1.3 Vederlagets oppbygning



Element	Underelement	Henvising
Bonus	Bonus	Kapittel 6.1
Pålslag	Fortjeneste	Kapittel 4
	Generelle bedriftskostnader	Kapittel 4
Målpris / Direkte prosjektkostnader	Risiko og muligheter	Kapittel 1.5
	Selvkost og dokumenterte kostnader Fase 2	Kapittel 3
	Honorar Fase 1	Kapittel 2

1.4 Etablering av målpris

Kontrakten omfatter to prosjekter (Skoler med hall / Rehabiliteringscenter) og derav to målpriser. Måloppnåelsen og bonus måles tilsvarende separat for begge prosjekter.

Del II-B1 Bestemmelser om vederlag og insentiver Nidarvoll skoler og idrettshall, Nidarvoll Rehabiliteringssenter

I fase 1 gjennomføres nødvendig planlegging, prosjektering og utarbeidelse av underlag for fase 2. Arbeidet slutføres med en kalkyle og usikkerhetsanalyse og gjennomføres etter prinsippet åpen bok.

Estimat eller mottatte tilbud for kostnader som detaljprosjektering, underentrepriser, materialer, utstyrsleveranser, maskiner, rigg, egenregiarbeider, prosjektledelse etc., skal danne grunnlag for beregning av målprisen.

Følgene prinsipper skal legges til grunn for kalkylearbeidet:

- Kalkulering skal skje i et egnet, digitalt kalkyleprogram der byggherre har nødvendig brukertilgang for helhetlig innsyn.
- Kalkylen skal inndeles etter WBS/PNS, iht NS 3450 og/eller bygningsdelstabellen iht NS 3451.
- Det skal som hovedregel innhentes minimum tre tilbud pr leveranse som entreprenøren anser som relevante for videre innkjøp
- For kalkulering av arbeider i egenregi eller ved bruk av entreprenørens øvrige erfaringstall skal dette utføres på postnivå der konkret utførelse, mengder og ressurser er vurdert separat tilsvarende NS 3420.
- Der det ikke lykkes å hente inn egne prosjektpriser legges entreprenørens vilkår i eventuelle rammeavtaler til grunn.
- Valg av kvaliteter og leverandører skal samsvare med underlag utarbeidet i Fase 1.
- Selvkost inkluderer alle avtalte rabatter hos leverandører.
- Risiko og muligheter for Fase 2 (jf. kap. 1.5 nedenfor).

1.5 Risiko og muligheter

Partene skal i Fase 1 identifisere risiko og muligheter (heretter risiko) for Fase 2. 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 målprisen.

Partene skal som del av prosjektstyringen etablere et risikoregister med en detaljert beskrivelse av type risiko (jf. Del II, Bilag E1, kap. 4.6). Risiko som ikke fremkommer av risikoregisteret, skal ikke medføre endring av målprisen i den grad dette burde vært tatt høyde for ved estimeringen av direkte prosjektkostnader.

Merverdiavgift skal ikke medregnes i risiko og muligheter.

2 HONORAR FASE 1

2.1 Timepriser Fase 1

Avtalte timepriser gjelder for det personell entreprenøren og kontraktsmedhjelpere stiller til disposisjon for prosjektet i Fase 1. Timeprisene legges til grunn for honorering etter medgått tid. Disse timeprisene fremgår av Bilag B2.

Del II-B1 Bestemmelser om vederlag og insentiver Nidarvoll skoler og idrettshall, Nidarvoll Rehabiliteringssenter

Timeprisene skal inneholde alle entreprenørens kostnader forbundet med å stille personell til disposisjon for prosjektet.

Timeprisene skal være alt inklusive og inkludere blant annet lønn, sosiale kostnader, kostnader til entreprenørens hovedkontor, telefon, dataverktøy, reisekostnader for nødvendige reiser for å gjennomføre arbeidene, forsikringer etc. Timeprisene skal også inkludere entreprenørens fortjeneste for disse ressursene.

Transport/reisetid i forbindelse med nødvendige møter/befaring på tjenestested og hos arbeidsgiver skal være inkludert i timeprisen. Timepris skal omfatte alt arbeid, også det som utføres ut over ordinær arbeidstid. Overtid faktureres ikke. Det gis ikke tillegg i avtalt timesats for overtid. Reisetid til og fra oppdragsgivers arbeidsplass dekkes ikke.

Kontraktens timepriser for Fase 1 skal ikke være gjenstand for indeksregulering og er faste i hele perioden.

2.2 Dokumenterte kostnader og påslag Fase 1

Kostnader, utover det som er dekket av avtalte timepriser, honoreres på bakgrunn av faktisk dokumenterte kostnader i Fase 1.

Det forutsettes at entreprenøren stiller egnede lokaler for samspillsfasen til disposisjon, og dette kan honoreres basert på faktisk dokumenterte kostnader.

Det er avtalt et påslag for dekningsbidrag på faktisk dokumenterte kostnader utover det som er dekket av avtalte timepriser (jf. kapittel 2.1 ovenfor).

3 SELVKOST OG FAKTISKE DOKUMENTERTE KOSTNADER FASE 2

Ved gjennomføring av Fase 2 skal entreprenøren, i tillegg til avtalt påslag og eventuelle øvrige incitamenter, kun ha dekket sine faktiske kostnader, direkte knyttet til arbeidet. Dette omfatter blant annet følgende elementer:

- Lønnskostnader, herunder direkte lønnskostnader, feriepenger, overtidskompensasjon og avgifter etter norsk lov for personell som er ansatt hos entreprenøren, og som omfattes av samspillsorganisasjonen
- Eventuelle avgifter, dog ikke merverdiavgift (jf nedenfor) som ikke vil være en kostnad for entreprenøren
- Materialer
- Rigg og drift
- Kostnader til kompensasjon av kontraktsmedhjelpere og innkjøp
- Innleie av maskiner og personell
- Andre kostnader direkte tilknyttet arbeidet

Følgende elementer skal ikke inngå:

Del II-B1 Bestemmelser om vederlag og insentiver Nidarvoll skoler og idrettshall, Nidarvoll Rehabiliteringssenter

- Fortjeneste for entreprenøren
- Merverdiavgift
- Generelle bedriftsomkostninger for entreprenøren

Entreprenørens eventuelle konsernrabatter og tilsvarende ordninger hos leverandører, skal inngå i prosjektets regnskap.

Kostnadsoppfølgingen skal gjennomføres etter prinsippet «åpen bok». Byggherren skal ha fullt innsyn i entreprenørens regnskap og prosjektøkonomi både for kalkyler og påløpte kostnader.

4 PÅSLAG FASE 2

4.1 Påslagsprosenten

Påslaget skal dekke entreprenørens krav til fortjeneste for å gjennomføre prosjektet som en totalentreprise etter den beskrevne samspillmodellen.

Påslagsprosenten fremgår av bilag B2.

Påslagsprosenten skal omfatte alle generelle bedriftsomkostninger og fortjeneste. Dette skal blant annet omfatte:

- Garantikostnader
- Forsikring
- Støtte fra konsernfunksjoner (Finans, Regnskap, HR, Juridisk, Kommunikasjon etc.)
- Finansiering
- Fortjeneste

Påslagsprosenten skal ikke inkludere entreprenørens prising av risiko i kontrakten. Slik risiko skal kun inngå i kalkylen av risiko og muligheter (jf. kap. 1.5 ovenfor)

Den tilbudte påslagsprosent er fast og ikke gjenstand for regulering under oppdragets gjennomføring.

Merverdiavgift skal ikke medregnes i påslagsprosenten.

4.2 Omgjøring av påslag til fast beløp.

Ved enighet om målpris, blir målpris multiplisert med påslagsprosenten og konvertert til et fast beløp. Dette beløpet skal utgjøre påslaget, som sammen med målprisen og bonusen utgjør de totale estimerte prosjektkostnadene. De direkte prosjektkostnadene avregnes mot målprisen, og sluttresultatet avgjør hvorvidt entreprenøren oppnår påslaget (jf. kapittel 6.2 nedenfor).

5 JUSTERING AV MÅLPRIS OG PÅSLAG VED ENDRING AV PROSJEKTOMFANG

5.1 Endring av prosjektomfang

Dersom det etter etablering av målpris kommer endringer som medfører endring av prosjektets omfang (jf. Del I-3 pkt. 31-35), skal målprisen inkludert påslaget justeres som beskrevet i punkt 5.2 og 5.3 nedenfor.

Dersom det etter etablering av målpris kommer endringer, jf. punkt 5.1, skal det beregnes påslag på endringen iht. til prosentsats i bilag B2.

Dersom det etter etablering av målpris kommer endringer, jf. punkt 5.1, skal målprisen justeres med kostnaden for endringen pluss påslaget, jf. punkt 5.2 over.

5.2 Indeksregulering av målpris

Målpris reguleres etter SSBs "Byggjekostnadsindeks for bustader, Bustadblokker, i alt" med basis i den dato målpris blir godkjent av byggherrens besluttede myndighet; investeringsvedtak i Bystyret i Trondheim kommune. (Regulering skjer månedlig ved at den gjenstående andel (Målpris - tidligere fakturert) reguleres).

6 INCENTIVORDNINGER

6.1 Bonus

For å stimulere til samarbeid og ønsket adferd under gjennomføring har byggherren en intensjon om å etablere en bonusordning. Bonusbeløp og kriterier for oppfyllelse av bonus avklares i fase 1

Gjennom prosjektgjennomføringen kan bonuspotten øke hvis partnerne finner kostnadsbesparelser som medfører at de direkte projektkostnadene blir lavere enn målprisen, jamfør tabell 6.2 Fordeling av kostnadsbesparelse.

Kriterier vil bli etablert innen følgende hovedområder (foreløpig forutsetning):

- Fremdrift og samspill i fase 1
- Klima og miljø
- Kvalitetssikring (feil og mangler)
- Breeam rating
- HMS/SHA,
- Læringer, omfang

Del II-B1 Bestemmelser om vederlag og insentiver Nidarvoll skoler og idrettshall, Nidarvoll Rehabiliteringssenter

- Forholdet til naboer
- Fremdrift og samspill i fase 2

Ved endelig sluttoppgjør skal Samspillstyret bli enige om i hvilken grad målene er oppnådd basert på de avtalte parametre for måling, der 100% oppfyllelse tilsvarer oppfyllelse av alle mål.

6.2 Vederlagsjustering etter oppnådd selvkost i Fase 2

Det forutsettes at det ved avslutning av Fase 1 etableres omforente målpriser for gjennomføring av Fase 2. Sluttkostnaden skal avregnes mot målprisen etter at kontraktsarbeidene er ferdigstilt (ved overtakelse).

Dersom den totale kostnaden for gjennomføring av Fase 2 blir lik målprisen skal entreprenøren ha utbetalt 100 % av kontraktens fastsatte påslag.

Dersom den totale kostnaden for gjennomføring av Fase 2 blir lavere enn målprisen justert for eventuelle endringer, skal entreprenøren godtgjøres for differansen mellom totalkostnaden og målprisen (kostnadsbesparelsen) i henhold til tabell 6.2, i tillegg til 100% av fastsatt påslag.

Kostnadsbesparelsene mot målprisen fordeles etter følgende tabell:

Tabell 6.2 Fordeling av kostnadsbesparelse

KOSTNADSBESPARELSE	0 - 2,5%	2,5 - 5 %	> 5%
BYGGHERREN	25%	$20 \times B - 25\%$	75%
ENTREPRENØREN	50%	$100\% - 20 \times B$	0%
BONUSPOTT	25%	25%	25%

$$\text{hvor } B = \text{kostnadsbesparelsen i \%} = \frac{\text{Totalpris} - \text{Målpris}}{\text{Totalpris}} \times 100\%$$

Dersom den totale kostnaden for gjennomføring av Fase 2 blir høyere enn målprisen justert for eventuelle endringer, skal entreprenørens fastsatte påslag reduseres med differansen mellom totalkostnaden og målprisen.

Dersom den totale kostnaden for gjennomføring av Fase 2 blir høyere enn målprisen justert for eventuelle endringer og entreprenørens fastsatte påslag, vil entreprenøren få dekket dokumenterte kostnader i henhold til reglene i dette bilaget.

Entreprenøren skal i alle tilfeller ha dekket all selvkost i Fase 2.

7 BYGGHERRENS RETT TIL VIDEREFØRING I FASE 2 UTEN ENIGHET OM MÅLPRIS I FASE 1

Dersom partene ikke blir enige om målprisen og byggherren likevel velger å videreføre prosjektet i Fase 2, vil alle andre vederlagsprinsipper og beløp gjelde for kontrakten, bortsett fra incentivordninger beskrevet i punkt 6 over. Det refereres til punkt 5.3 i Samspillsavtalen.

8 FAKTURERING

Faktureringsbestemmelser fremgår av bilag E1.