



## Del II-B1 Bestemmelser om vederlag og insentiver

### Innholdsfortegnelse

1 OVERORDNET OM VEDERLAG OG INSENTIVER	3
1.1 Innledning	3
1.2 Økonomien i prosjektet	3
1.3 Om vederlaget	3
1.4 Vederlagets oppbygning i fase 2	4
1.5 Etablering av målpris	4
1.6 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	6
4.1 Påslagsprosenten	6
5 JUSTERING AV MÅLPRIS OG PÅSLAG VED ENDRING AV PROSJEKTOMFANG	7
5.1 Endring av prosjektomfang	7
5.2 Indeksregulering av målpris	7
5.3 Justering av målpris	7
6 INCENTIVORDNINGER OG BONUS	8
6.1 Incitamentsavtale	8
6.2 Bonus	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 Økonomien i prosjektet**

Det er partenes målsetting å:

- Oppnå bedre lønnsomhet gjennom optimalisering av prosjektering og utførelse
- Sikre best mulig kvalitet for kostnadene
- Sikre at prosjektets totaløkonomi tilgodeses i et levetidsperspektiv
- Ikke overstige målprisen i fase 2
- Sikre at prosjektet realiseres på en måte som gir alle parter et godt økonomisk resultat

Det er full åpenhet om økonomien i prosjektet. Alle parter er forpliktet til å medvirke til å optimalisere lønnsomheten i prosjektet. I fase 2 foretar prosjektledelsen løpende registrering og måling av avvik i forhold til målpris slik at korrigerende tiltak kan iverksettes

### **1.3 Om vederlaget**

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

I Fase 1, samspillfase:

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

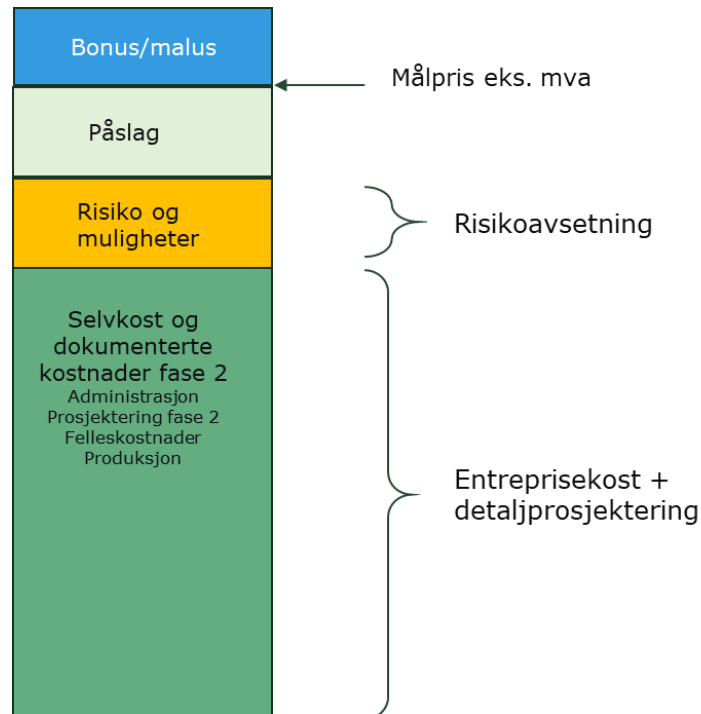
Før oppstart av fase 1 skal Samspillsentreprenøren utarbeide et honorarbudsjet for fase 1 basert på tilbudte timepriser for aktuelt personell. Budsjettet skal forelegges Byggherren for godkjenning.

I løpet av Fase 1 etableres en målpris som er forventet entreprisestnad inkludert prosjektering og administrasjon knyttet til det definerte prosjektomfanget.

I Fase 2, gjennomføringsfase:

- Egenregiarbeider etter selvkostprinsippet
- Faktiske dokumenterte kostnader
- Avtalt påslag på selvkost
- Bonus/malus iht. kapittel 6

### 1.4 Vederlagets oppbygning i fase 2



### 1.5 Etablering av målpris

Kontrakten omfatter bygging av dagsenter og aktivitetssenter med tilhørende utomhusarealer. 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.

Følgende prinsipper skal legges til grunn for kalkylearbeidet:

- Kalkulering skal skje i et egnet, digitalt kalkyleprogram der byggherre har brukertilgang for helhetlig innsyn.
- Kalkylen skal inndeles etter 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. Byggherren har medbestemmelse og skal godkjenne valg.
- 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.

## **Del II-B1** Bestemmelser om vederlag og insentiver

- Der det ikke lykkes å hente inn egne prosjektpriser legges entreprenørens vilkår i eventuelle rammeavtaler til grunn.
- Valg av kvaliteter og leverandører i Fase 2 skal samsvare med underlag utarbeidet i Fase 1.
- Selvkost inkluderer alle avtalte rabatter hos leverandører.
- Risiko og muligheter for Fase 2 (risikoavsetning) (jf. kap. 1.6 nedenfor).

### **1.6 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. 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 i målpris.

## **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 Del II - B2.

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 hovedadministrasjon og 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.

Dette gjelder både leverandørens eget personell og underleverandører/rådgivere

Kontraktens timepriser skal ikke være gjenstand for indeksregulering og er faste.

Honorar for fase 1 inngår ikke i målpris.

## **Del II-B1 Bestemmelser om vederlag og insentiver**

### **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 er avtalt et påslag på selvkost for 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 incitament, 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
- 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 i selvkost:

- Fortjeneste for entreprenøren
- Generelle bedriftsomkostninger for entreprenøren
- Hovedadministrasjon

Entreprenørens eventuelle konsernrabatter og tilsvarende ordninger hos leverandører, skal inngå i prosjektets regnskap. Dette omfatter også kickback/cashback-avtaler.

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 samspillsmodellen.

Påslagsprosenten fremgår av Del II - B2.

## **Del II-B1 Bestemmelser om vederlag og insentiver**

Påslagsprosenten skal omfatte all hovedadministrasjon, 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 målpriskalkylen av risiko og muligheter (risikoavsetning) (jf. kap. 1.5 ovenfor)

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

## **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 del II bilag B2.

### **5.2 Indeksregulering av målpris**

Målpris skal ikke indeksreguleres. Målpris er inkludert lønns- og pristigning for hele fase 2. Dette gjelder også for eventuelle endringer som justerer målpris.

### **5.3 Justering av målpris**

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

Målpris reguleres kun for endringer som skyldes funksjonsendringer byggherren krever, samt vesentlige godkjente kvalitetsendringer.

Kontrakten følger for øvrig endringssystemet i NS 8407 og del I – 3 Tilpasninger til NS 8407.

De alternative prosjektoptimaliserende og besparende løsningene som fremkommer gjennom samspillsarbeidet i fase 2 reduserer ikke målprisen, men blir en besparelse for prosjektet.

## Del II-B1 Bestemmelser om vederlag og insentiver

Målpris reguleres kun for direkte kostnader som er byggherreinitierte, og disse bestilles separat fra byggherre gjennom endringsskjema. Byggherreinitierte endringer er å forstå som en vesentlig endring av bestillingen hos samspillsentreprenøren.

Eksempler kan være:

- Forskriftsendringer med tilbakevirkende kraft
- Byggherre ønsker en annen funksjon enn tidligere avtalt
- Byggherre ønsker en tilleggsfunksjon
- Byggherren ønsker en vesentlig endring i kvalitet
- Byggherre endrer sin generelle kravspesifikasjon, og kravene er tilbakevirkende.
- Eventuelle beslutninger om poster/fag/tema som er nedfelt i avtaledokument for fase 2 at skal utsettes til fase 2

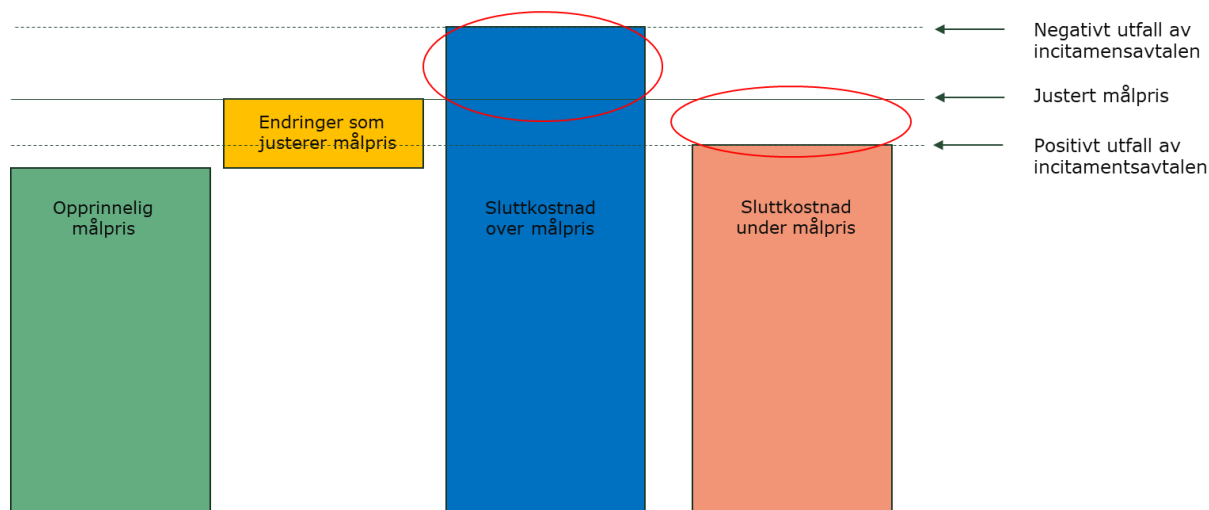
Eksempler på forhold som ikke endrer målprisen, men «spiser» av post for risikoavsetning er:

- Innkjøp av leveranser eller underentrepriser til høyere priser enn kalkulert
- Mindre feil/avvik i produksjonen på byggeplassen som må rettes opp
- Justering av detaljer i prosjektering og bygging innenfor funksjonskravet. Feks. kan beslutning om farger, glansgrad, overflater etc. medføre endring av kostnader.
- Feil i kalkylen, uteglemmelser i leveranser etc.
- Feil/mangler i tegninger eller beskrivelser etc. fra fase 1
- Endringskrav fra totalunderentreprenør/samspillsunderentreprenør

## 6 INCENTIVORDNINGER OG BONUS

### 6.1 Incitamentsavtale

Det er knyttet en incitamentsavtale til målprisen. Incitamentsavtalen regulerer partenes andel av overskudd/underskudd i forhold til målprisen. Ved utgangen av fase 2 overleveres prosjektet og det foretas et sluttoppgjør hvor man både konstaterer prosjektets sluttkostnad og deretter foretar oppgjør i henhold til incitamentsavtalen. Figuren 6.1 og tabell 6.1 under viser incitamentavtalens utfall avhengig av forholdet mellom endelig sluttkostnad og den justerte målprisen.





## Del II-B1 Bestemmelser om vederlag og insentiver

Fig. 6.1

1. Dersom prosjektets sluttkostnad blir lik målprisen, honoreres samspillsentreprenør uten at det gjøres fradrag eller tillegg i vederlaget.
2. Dersom sluttkostnaden for prosjektet blir lavere eller høyere enn målpris fordeles overskuddet eller ekstrakostnadene som i fremstillingen under:

Nettodifferanse mellom sluttkostnad og målpris		Entreprenør	Byggherre
↑	10% eller mer over omforent målpris Merkostnaden fordeles slik mellom partene	100%	0%
	Mellom 5 til 10% over omforent målpris Merkostnaden fordeles slik mellom partene	75%	25%
	Inntil 5% over omforent målpris Merkostnaden fordeles slik mellom partene	25%	75%
-----			
Omforent målpris			
↓	Inntil 2% under omforent målpris Besparelsen fordeles slik mellom partene	75%	25%
	Mellom 2 til 6% under omforent målpris Besparelsen fordeles slik mellom partene	25%	75%
	6% eller mer under omforent målpris Besparelsen fordeles slik mellom partene	0%	100%

Tabell 6.1

### 6.2 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 sluttkostnaden blir lavere enn målprisen, jamfør tabell 6.1.

Kriterier vil bli etablert innen følgende hovedområder (foreløpig):

- Kvalitetssikring (feil og mangler)
- Miljømål
- HMS/SHA,
- Lærlinger, omfang

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

## **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 5.4 i Del I - 1Samspillsavtalen.

## **8 FAKTURERING**

Faktureringsbestemmelser fremgår av Del II bilag E1.