



**SØR-FRON
KOMMUNE**

Den grønne kulturbygda

Utvikling og bygging av Sør-Fron skule

Bilag B1 Bestemmelser om vederlag og intensiver

Dato: 21.05.2023

INNHOLD

1	INNLEDNING	4
2	VEDERLAG FOR FASE 1 UTVIKLINGSFASEN	4
2.1	VEDERLAGSFORMATET	4
2.2	AVTALTE TIMEPRISER.....	4
2.3	REFUSJON AV UTGIFTER	4
2.4	REISETID OG REISEKOSTNADER.....	5
2.5	REGULERING AV TIMERATER	5
2.6	DOKUMENTASJON OG BEREGNING AV MEDGÅTT TID	5
2.7	HONORARBUDSJETT	5
2.8	OVERGANG TIL FASE 2.....	5
3	VEDERLAG FOR FASE 2 GJENNOMFØRINGSFASEN	5
3.1	VEDERLAGSFORMATET.....	5
3.2	MÅLPRIS	6
3.2.1	INNLEDNING	6
3.2.2	ESTIMERT SELVKOST	6
3.2.3	RISIKOAVSETNING	7
3.2.4	INDEKSREGULERING	7
3.2.5	VALUTAREGULERING.....	7
4	KRAV PÅ BETALING I GJENNOMFØRINGSFASEN.....	7
4.1	INNLEDNING.....	7
4.2	SELVKOST	8
4.3	AVTALT PÅSLAG TIL DEKNING AV GENERELLE BEDRIFTSOMKOSTNINGER OG FORTJENESTE.....	8
5	FAKTURERING OG KONTROLL	9
5.1	UTBETALING I FASE 1	9
5.2	UTBETALING I FASE 2	9
5.3	FAKTURERING	10
5.4	INNESTÅENDE BELØP	10
5.5	VARSLING	10
5.6	KONTROLLSYSTEMER – ÅPEN BOK.....	10
5.7	MÅLPRISREGNSKAP MED PROGNOSE	10
5.8	UTBETALING.....	11
6	SLUTTOPPGJØRET OG FORSLAG TIL MÅLPRISOPPGJØR.....	11
6.1	INNSENDELSE AV SLUTTOPPSTILLING OG FORSLAG TIL MÅLPRISOPPGJØR	11
6.2	FORSLAG TIL MÅLPRISOPPGJØR.....	11
6.3	SLUTTOPPSTILLINGEN	11
6.4	BYGGHERRENS INNSIGELSESRIST	12
6.5	OMTVISTET SLUTTOPPGJØR ELLER MÅLPRISOPPGJØR	12

6.6 BETALING AV SLUTTOPPGJØRET	12
7 MÅLPRISOPPGJØRET – BEREGNING AV ENDELIG PÅSLAG	12
7.1 BEREGNING AV ANDEL AV BESPARELSER ELLER OVERSKRIDELSER.....	12
7.1.1 INNLEDNING	12
7.1.2 «PÅ MÅLET»	14
7.1.3 «UNDER MÅLET»	14
7.1.4 «OVER MÅLET».....	14
8 REKLAMASJONSKOSTNADER	14

1 Innledning

Dette dokumentet inneholder bestemmelser om vederlag og intensiver.

2 Vederlag for fase 1 Utviklingsfasen

2.1 Vederlagsformatet

Vederlagsformatet i utviklingsfasen er regningsarbeid.

Vederlaget beregnes basert på medgått tid og avtalte timepriser i henhold til punkt 2.2. For arbeid hvor avtalte timepriser ikke er anvendelige, beregnes vederlaget i henhold til punkt 2.6.

Vederlag etter disse bestemmelsene utgjør den hele og fulle kompensasjonen for utviklingsfasen.

2.2 Avtalte timepriser

Det er avtalt timepriser for utviklingsfasen med totalentreprenøren, jf. bilag B2 Dokumentasjon av priser. Alt arbeid som utføres i utviklingsfasen som etter sin art er egnet for timearbeid, skal honoreres i henhold til avtalte timepriser. Dette gjelder uavhengig av om personellet som utfører arbeidet er ansatt hos totalentreprenøren eller hos kontraktsmedhjelper.

Dersom det skal benyttes personell som etter en naturlig språklig forståelse ikke faller inn under en av de avtalte kategoriene, skal totalentreprenøren og byggherren bli enige om en konkurransedyktig timepris som gjenspeiler nivået på avtalte timepriser.

Timeprisene skal inkludere enhver kostnad som måtte medgå hos totalentreprenøren for å utføre arbeidet i utviklingsfasen. Det innebærer at totalentreprenøren i timeprisene inkluderer blant annet:

- lønnskostnader for personell, herunder eventuelle bonusordninger, feriepenger, overtidskompensasjon, arbeidsgiveravgift og andre avgifter etter norsk lov
- velferdsordninger for de ansatte
- skatter og avgifter, unntatt merverdiavgift
- reisetid og reisekostnader, jf. punkt 2.4
- eventuell bruk av eget datautstyr med tilhørende programvare og lisenser
- generelle bedriftsomkostninger og indirekte kostnader, herunder bl.a. overhead, garantier, egne forsikringer, støtte fra konsernfunksjoner og finansiering, advokathonorarer, sosiale felleskostnader knyttet til f.eks. julebord, middager på eller utenfor anleggsområdet, firmahytter, firmaturer, firmaarrangement o.l.
- administrasjon og risiko knyttet til bruk av kontraktsmedhjelpere
- fortjeneste
- tid medgått til retting av egne feil i utviklingsfasen
- kontorhold for ev. arbeid som utføres utenfor byggherrens kontor
- overtidstillegg

Avtalte timepriser er faste gjennom hele utviklingsfasen og er ikke gjenstand for regulering.

Avtalte timepriser for prosjekterende gjelder også for fase 2 Gjennomføringsfasen, jf. punkt 3.2.4.

2.3 Refusjon av utgifter

Totalentreprenøren kan kreve refundert nødvendige og dokumenterte utgifter til:

- Avtalte aktiviteter i regi av byggherren, bl.a. oppstartsmøte som omtalt i bilag A2 Beskrivelse av gjennomføringsmodellen punkt 2.2
- Programvare og lisenser som ikke omfattes av pkt. 2.2, etter avtale med byggherren
- Dekning av andre utgifter etter særskilt avtale

2.4 Reisetid og reisekostnader

Byggherren dekker ikke kostnader til reiser til og fra totalentreprenørens ordinære arbeidsplass, prosjektets oppmøteplass, byggeplass eller lokaler for samlokalisering i Sør-Fron kommune.

Kostnader og reisetid til andre reiser kan dekkes etter avtale med byggherren.

Reisetid dekkes ikke.

2.5 Regulering av timerater

Timeratene for fase 1 utviklingsfasen er ikke gjenstand for regulering.

2.6 Dokumentasjon og beregning av medgått tid

Medgått tid skal dokumenteres med timelister. Timelistene skal identifisere hvem som har utført arbeidet, og ellers som et minimum inneholde dato, timeantall og en beskrivelse av hvilket arbeid som er utført.

Arbeidet skal drives rasjonelt og forsvarlig. Tid som er brukt på andre oppgaver enn de direkte knyttet til utførelse av oppdraget, kompenseres ikke. Dette gjelder for eksempel tid medgått til privat fravær, sykefravær, pauser som ikke regnes som arbeidstid etter arbeidsmiljølovens bestemmelser, bedriftsinterne møter og arbeidsoppgaver som ikke er prosjektspesifikke, kurs som ikke er godkjent av byggherren, middager med partene osv. Det samme gjelder tid medgått til å diskutere kontraktbestemmelser, honorar og påståtte feil og mangler. Normal arbeidsuke er basert på 40 timer per uke, fra og med mandag til og med fredag, basert på 8 timer per dag.

Totalentreprenøren skal disponere sine ressurser innenfor de regler som følger av gjeldende lover, og skal sørge for en effektiv ressursbruk. Dette innebærer blant annet at arbeidene skal gjennomføres med faste ressurser og at det ikke skal skiftes ut eller settes på mer personell enn hva som er hensiktsmessig for en effektiv gjennomføring av arbeidene.

2.7 Honorarbudsjett

Samspillorganisasjonen skal i starten av utviklingsfasen etablere en plan for omfang, leveranser og varighet for utviklingsfasen med tilhørende honorarbudsjett, herunder også reisekostnader.

Dersom det oppstår forhold som kan få betydning for honorarbudsjettet, skal totalentreprenøren omgående varsle om dette i samsvar med del I-3 punkt 5.

Honorarbudsjettet gjennomgås i forbindelse med månedrapportering i henhold til bilag E1 Administrative bestemmelser.

2.8 Overgang til fase 2

Ved overgang til fase 2 vil kostnaden for utviklingsfasen gjøres opp i henhold til medgått tid, jf. punkt 5.1, og kostnadene for fase 1 inngår ikke i målprisen for fase 2.

3 Vederlag for fase 2 Gjennomføringsfasen

3.1 Vederlagsformatet

Vederlagsformatet i gjennomføringsfasen er basert på en insentivmodell med målpris. Målprisen skal kalkuleres i utviklingsfasen og bygges opp i samsvar med bestemmelsene i punkt 3.2.

For arbeid i gjennomføringsfasen skal totalentreprenøren kompenseres av byggherren basert på selvkost, tillagt avtalt påslag, i henhold til punkt 4.3. Totalentreprenøren har imidlertid mulighet og risiko for økning eller reduksjon av sitt endelige vederlag. Hvorvidt totalentreprenøren har rett til fullt påslag, redusert påslag eller økt påslag, avhenger av om de endelige kostnadene blir lavere eller høyere enn målprisen.

Totalentreprenøren har rett til å fakturere halvparten av påslaget i forbindelse med den månedlige faktureringen. Den andre halvparten utgjør totalentreprenørens innestående.

Insentivmodellen innebærer at totalentreprenøren tar del i mulighetene for besparelser og risikoen for overskridelser av målprisen. I utgangspunktet vil 50 % av besparelsene eller overskridelsene fordeles mellom totalentreprenøren og byggherren, og komme i tillegg til – eller til fradrag i – totalentreprenørens vederlag. Totalentreprenørens mulighet og risiko begrenses imidlertid av at totalentreprenørens maksimale mulighet og risiko er begrenset til et avtalt øvre tak, tilsvarende halve påslaget. Besparelser utover dette tilfaller byggherren, og tilsvarende vil overskridelser utover dette dekkes av byggherren. Den endelige størrelsen på påslaget avgjøres først i forbindelse med målprisoppgjøret. Den endelige størrelsen på vederlaget avgjøres først i forbindelse med målprisoppgjøret, jf. punkt 6 og 7.

Dersom partene ikke kommer til enighet om målpris, har byggherren i samsvar med bestemmelsene i samspillsavtalen punkt 5 rett til å fatte beslutning om å videreføre kontraktens fase 2 med regningsarbeid som vederlagsformat (uten målpris). Totalentreprenørens vederlag skal være basert på selvkost + påslag, men avtalte påslag skal da reduseres med 3 prosentpoeng.

Totalentreprenøren har rett til å fakturere halve påslaget i forbindelse med den månedlige faktureringen. Den resterende delen av påslaget utgjør totalentreprenørens innestående.

3.2 Målpris

3.2.1 Innledning

For å understøtte samspillstanken og bidra til et effektivt prosjekt, vil det bli avtalt en målpris. Målprisen kalkuleres i utviklingsfasen og fastlegges endelig ved overgang til gjennomføringsfasen.

Målpris for gjennomføringsfasen består av et avtalt beløp (i kroner) som omfatter følgende poster:

- Estimert selvkost for totalentreprenøren
- Risikoavsetning

Kalkulasjonen av de ovennevnte postene skjer på grunnlag av reglene i punkt 4.2.

3.2.2 Estimert selvkost

Estimert selvkost omfatter slike kostnader som nevnt i punkt 4.2.

Estimert selvkost skal være basert på en detaljert og gjennomarbeidet kalkyle utarbeidet etter følgende hovedprinsipper:

- Kalkylen skal inndeles etter en omforent prosjekt- og kostnadsnedbrytningsstruktur, f.eks. iht. NS 3450 og/eller bygningstabellen i NS 3451
- Eventuelle uspesifiserte kostnader skal fremkomme av egne poster
- For innkjøp og kontrahering av kontraktmedhjelpere, skal det som hovedregel innhentes minimum tre tilbud
- Alle kalkulasjonsarbeider for egenregi og kontraktmedhjelpere skal utføres på postnivå der konkret forbruk av mengder, timeverk, kostnader og andre ressurser vurderes separat og spesifiseres
- For timeverk skal selvkosten gjenspeile totalentreprenørens faktiske lønnskostnader på et markedsmessig nivå. Beregning av medgått tid skal gjennomføres etter de samme prinsippene som regningsarbeider i utviklingsfasen, jf. punkt 2.6
- Mengder skal fortrinnsvis hentes fra BIM (både som grunnlag for innhenting av tilbud og egen kalkulering av arbeider)
- Der det ikke lykkes å hente inn egne prosjektpriser legges vilkår i eventuelle rammeavtaler som byggherren eller totalentreprenøren har til grunn
- Materiell, produkter skal oppfylle kontraktkrav eller krav utarbeidet i utviklingsfasen

- Eventuelle konsernrabatter, andre avtalte rabatter eller bonuser hos leverandører skal komme til fradrag i kalkylen

Kalkyle eller mottatte tilbud for kostnader som prosjektering, underentrepriser, materialer, utstyrsleveranser, maskiner, rigg, egenregiarbeider, prosjektledelse etc., skal danne grunnlag for estimat av selvkost.

Enhver kalkulering i prosjektet skal skje i et egnet digitalt kalkyleprogram der byggherren har nødvendig brukertilgang for helhetlig innsyn og mulighet for eksport av data i XML-format.

3.2.3 Risikoavsetning

I løpet av utviklingsfasen skal risiko og muligheter fortløpende identifiseres og estimeres som del av kalkulasjonsprosessen. Det skal gjennomføres flere usikkerhetsanalyser av basisestimat basert på identifiserte risiko og muligheter i prosjektet. Samspillsorganisasjonen skal – basert på denne usikkerhetsanalysen – bli enige om en risikoavsetning som inngår i målprisen.

Til grunn for risikoavsetningen skal det ligge et detaljert og gjennomarbeidet risikoregister. Registeret skal utarbeides etter følgende hovedprinsipper:

- I risikoregisteret skal identifiserte risikoer og muligheter beskrives konkret
- Risikoregisteret skal spesifisere hvorvidt det er tatt høyde for den enkelte risiko eller mulighet i risikoavsetningen, og således om den enkelte risiko eller mulighet skal inngå i målprisen
- Det skal føres møtereferat over hva som diskuteres

Risiko som inntreffer i fase 2, gjennomføringsfasen, og som ikke er identifisert i utviklingsfasen, skal ikke medføre endring i målprisen i den grad dette burde vært tatt høyde for ved utarbeidelsen av risikoregisteret. Totalentreprenøren har risikoen for sine valg av løsninger og annen prosjektering.

Det skal ikke medregnes mva. av risikoavsetningen.

3.2.4 Indeksregulering

Målpris for gjennomføringsfasen skal indeksreguleres på grunnlag av den betalingsplan som bygger på den avtalte målprisen, jf. punkt 5. Justeringen av målpris for indeksering skal være ta høyde for faktiske kostnader for arbeid i perioden hvor kostnadene inntreffer.

Ved forsinkelse av framdriften fastholdes betalingsplanen som grunnlag for indeksreguleringen. Dersom totalentreprenøren har krav på fristforlengelse, skal betalingsplanen justeres tilsvarende.

Som indeks for regulering av målprisen legges SSBs indeks boligblokk-i-alt til grunn, med reduksjonsfaktor 0,85. Direkte prosjektkostnader skal ikke indeksreguleres.

3.2.5 Valutaregulering

Målprisen og øvrige priser skal ikke justeres for endringer i valutakurser.

4 Krav på betaling i gjennomføringsfasen

4.1 Innledning

For arbeid i gjennomføringsfasen vil totalentreprenøren kompenseres av byggherren basert på selvkost, tillagt avtalt påslagsprosent.

Selvkost omfatter slike kostnader som nevnt i punkt 4.2

Avtalt påslagsprosent skal dekke generelle bedriftsomkostninger og fortjeneste, jf. punkt 4.3.

Ved fakturering skal det trekkes fra et innestående beløp tilsvarende halvparten av påslaget, jf. punkt 5.4.

4.2 Selvkost

Selvkost er enhver direkte kostnad som måtte medgå hos totalentreprenøren for å utføre arbeidet i gjennomføringsfasen. Dette omfatter blant annet:

- lønnskostnader for personell, herunder direkte lønnskostnader, tariff tillegg, fagarbeidertillegg, tilskudd til brakkelagets drift, overtidskompensasjon, skift tillegg, nattillegg, verktøygodtgjørelse, bastillegg; tillegg for arbeid på fridager, tillegg for forskjøvet arbeidstid, tillegg for nattarbeid ved arbeider som utelukkende finner sted om natten, eventuelle matpenger ved overtidsarbeid, diettkompensasjon, reisekostnader for arbeidsreiser, reisetid dersom tariffestet, feriepenger relatert til arbeidet som utføres, arbeidsgiveravgift samt andre avgifter etter norsk lov
- alle forsikringer for ansatte, herunder pensjonsforsikring og yrkesskadeforsikring
- material- og innkjøpskostnader, fratrukket eventuelle konsernrabatter og andre avtalte rabatter hos leverandører
- kostnader til etablering, rigg og drift, herunder mobiliserings- og demobiliseringskostnader,
- kostnader til leie og drift av maskiner og utstyr. Priser for leie (intern og eksternt) skal være konkurransedyktige i markedet. Byggherre dekker ikke etter-reparasjoner ved tilbakelevering av utstyr fra prosjektet. Avskrivning ved direkte kjøp av maskiner og utstyr til prosjektet skal skje etter skatte- og regnskapslovens bestemmelser
- kostnader til kontraktsmedhjelpere
- kostnader til innleie av personell
- kostnader til nødvendig programvare og lisenser som er anskaffet særskilt for prosjektet etter avtale med byggherren
- kostnader til forsikringer tatt ut i tilknytning til arbeidet som ikke er inkludert i generelle bedriftsomkostninger, jf. punkt 4.3
- kostnader til sikkerhetsstillelse
- lånekostnader, renter og finansiering til dekning av negativ likviditet
- andre kostnader direkte tilknyttet arbeidet

Totalentreprenøren og byggherren skal i utviklingsfasen bli enig om selvkosttimerater for totalentreprenørens personell. Det skal i felleskap utarbeides stillingskategorier som skal kalkuleres etter selvkostprinsippet. For personell hvor selvkosten skal beregnes etter medgått tid og avtalte selvkosttimerater, skal bestemmelsene i punkt 2.6 gjelde tilsvarende.

Timepriser for prosjekterende i fase 1 skal benyttes som selvkost i fase 2, dog justert for indeksregulering, jf. punkt 3.2.4. Totalentreprenøren gis ikke rett til påslag på de prosjekterendes timer, og påslaget, jf. punkt 4.3, skal således ta høyde for totalentreprenørs fortjeneste og ansvar for prosjekterende.

Dekning av totalentreprenørens generelle bedriftsomkostninger og fortjeneste skjer gjennom avtalt påslag og omfattes ikke av selvkost, jf. punkt 4.3.

Selvkost består av direkte kostnader pluss kostnader for timeverk.

Selvkost omfatter ikke merverdiavgift.

4.3 Avtalt påslag til dekning av generelle bedriftsomkostninger og fortjeneste

Det er avtalt en påslagsprosent til dekning av generelle bedriftsomkostninger og fortjeneste med totalentreprenøren. Denne fremgår av Bilag B2 Dokumentasjon av priser.

Generelle bedriftsomkostninger omfatter alle kostnader som måtte medgå hos totalentreprenøren for å utføre arbeidet i gjennomføringsfasen, som blant annet:

- kostnader til hovedkontor, andre kontorsteder, sentral maskinavdeling eller andre sentrale avdelinger

- kostnader til støtte- og stabsfunksjoner, herunder ledelse, finans/regnskap, HR, juridisk, kommunikasjon og felles servicefunksjoner
- kostnader til nødvendig programvare og lisenser som totalentreprenøren allerede besitter og som ikke medfører økte kostnader for prosjektet
- eventuelle bonusordninger
- kurs eller etterutdanning
- velferdsordninger for de ansatte
- sosiale felleskostnader knyttet til f.eks. julebord, middager på eller utenfor anleggsområdet, firmahytter, firmaturer, firmaarrangement o.l.
- advokathonorarer
- utgifter til revisor for å dokumentere at posterte kostnader både er relevante og reelle
- sykkelønn til arbeidstakere som i en periode ikke kan jobbe på grunn av sykdom eller skade
- lønnsplikt ved en eventuell permittering som ikke skyldes forhold som er byggherrens ansvar etter samspillsavtalen
- andre kostnader som etter sin art er ikke er omfattet av prosjektregnskapet.

Avtalt påslagsprosent skal være fast og ikke gjenstand for regulering.

Avtalt påslag skal beregnes av enhver direkte kostnad som er definert som selvkost ekskl. merverdiavgift, jf. punkt 4.2.

Ved avtale om målpris skal påslagsprosenten konverteres til et kronebeløp som skal utgjøre påslaget.

5 Fakturering og kontroll

5.1 Utbetaling i fase 1

Totalentreprenøren kan kreve utbetaling av vederlag etter hvert som oppdraget utføres, men ikke oftere enn én gang i måneden. Fakturering skal skje i samsvar med punkt 5.2.

5.2 Utbetaling i fase 2

I gjennomføringsfasen kan totalentreprenøren kreve betaling i samsvar med utbetalingsplanen. Utbetalingsplanen skal utarbeides av samspillsorganisasjonen i fase 1. Utbetalingene i planen skal være basert på målprisen og kalkylene til totalentreprenøren og skal gi uttrykk for antatt produksjonstakt i løpet av oppdragsperioden. Den skal følge den avtalte framdriften og vise sammenhengen med totalentreprenørens framdriftsplaner. Utbetalingsplanen kan inneholde forskuddsbetalinger dersom byggherren anser dette som hensiktsmessig. Det skal i så tilfellet også avtales tilhørende nedbetalingsplan.

Planen skal ha en detaljeringsgrad som gjør det mulig for byggherren å kontrollere ressursbruken i Prosjektet. Arbeidene skal inndeles i faser basert på avtalte tidsfrister og totalentreprenørens framdriftsplaner.

Utbetalingsbudsjettet skal legge til grunn følgende opptjeningsregler:

- All utførelse på byggeplassen, herunder rigg og driftsytelser, gir rett til fakturering etter hvert som de gjennomføres
- Materialer, komponenter og deler med videre gir rett til betaling når kostnadene påløper, men byggherren skal forhåndsgodkjenne evt. fremskyving dersom betaling skal forekomme før materiell ankommer byggeplassen
- Prosjektering gir rett til fakturering etter hvert som arbeidene utføres

Utbetalingsplanen skal til enhver tid gi uttrykk for den sannsynlige vederlagsutviklingen i prosjektet. Viser det seg at utbetalingsplanen ikke vil kunne følges, skal byggherren varsles og samspillsorganisasjonen skal revidere planen.

5.3 Fakturering

Følgende regler gjelder for fakturering:

- Siste søndag i hver kalendermåned er sluttdato for innsamling av opplysninger for fakturering av arbeidet.
- Innen 14 dager etter sluttdato, skal totalentreprenøren fremsette sin faktura til byggherren
- Det skal vedlegges tilstrekkelig dokumentasjon for det fakturerte beløpet. Faktura skal dokumenteres med komplette bilagsoversikter og timelister. Bilagsoversikter og timelister skal godkjennes av byggherren. Det må av dokumentasjonen framgå tydelig kostnadens bokføringsdato, kostnadens art, samt en prosjektspesifikk beskrivelse av hvert kostnadselement, herunder fradrag for eventuelle rabatter
- Det skal tydelige fremgå hvilket totalbeløp som er selvkost eksklusive merverdiavgift, hvilket beløp som er påslag, og hvilket beløp som er merverdiavgift
- Det skal tydelig fremgå at innestående beløp er fratrukket

Dersom fakturaen tilfredsstillter kravene i avtalen, skal byggherren betale fakturaen innen 30 dager etter mottak. Dersom totalentreprenøren ikke leverer faktura i tråd med denne bestemmelsen, anses ikke tilsendt faktura som mottatt hos byggherren. Avtalt betalingsfrist gjelder først når byggherre har mottatt faktura i henhold til denne bestemmelsen, jf. punkt 5.8.

Faktura skal oversendes elektronisk i standardformat Elektronisk handelsformat (EHF) til 938772924.

Faktura med alle underbilag og ekstra dokumentasjon i PDF-format må være vedlagt fakturafilten.

5.4 Innestående beløp

I henhold til NS 8407 punkt 27.2.2 skal det trekkes 7,5 % av avdragsgrunnlaget for kontraktsarbeider utført i fase 2 følger. Beløpet holdes tilbake som byggherrens sikkerhet for dekning av eventuelle overskridelser av målpris.

Dersom målprisoppjøret viser at kostnadene er lik eller under målpris, kommer det tilbakeholdte beløpet til utbetaling, med mindre byggherre har rett til å motregne beløpet mot andre krav han har mot totalentreprenøren.

5.5 Varsling

I forbindelse med innsendelse av de spesifiserte oppgavene skal totalentreprenøren varsle byggherren dersom det er grunn til å anta at avtalt målpris vil bli overskredet. I varslet skal det så langt det er rimelig angis sannsynlig størrelse på overskridelsen, og hva som er årsaken.

Totalentreprenøren skal komme med forslag til tiltak for å redusere overskridelsen.

5.6 Kontrollsystemer – åpen bok

Totalentreprenøren skal benytte et hensiktsmessig kontrollsystem for å dokumentere medgått tid og kostnader. Kontrollsystemet må ha funksjonalitet til å kunne ivareta kontraktens krav til styring, rapportering og dokumentasjon av timeforbruk.

Byggherren skal ha innsynsrett og tilgang til kontrollsystemet for å kunne utøve kontroll av timeforbruk og kostnader underveis i arbeidet. Dette omfatter også innsyn i bonusavtaler som er relevante for prosjektet.

5.7 Målprisregnskap med prognose

Totalentreprenøren og byggherren skal i fellesskap lage og løpende ajourføre et målprisregnskap i gjennomføringsfasen basert på prinsippene angitt i punkt 6.2. På grunnlag av de innsendte fakturaene, prognose for gjenstående, samt eventuelle varslinger, skal samspillorganisasjonen foreta en fortløpende beregning av målprisoppjøret etter reglene i punkt 7.1, herunder hvilket krav totalentreprenøren er berettiget til, og dermed angi hvorledes man ligger an i forhold til målpris.

I tillegg skal samspillorganisasjonen foreta en beregning av hvor stor andel av posten for risikoavsetning, jf. punkt 3.2.3, som har medgått gjennom fakturert selvkost.

5.8 Utbetaling

Dersom fakturaen tilfredsstiller kravene i punkt 5.2, skal byggherren betale fakturaen innen 28 dager etter mottak.

Dersom byggherren mener at fakturaen ikke tilfredsstiller kravene i kontrakten, skal han innen 14 dager komme med en begrunnelse for hvorfor han mener at kravene ikke er oppfylt. Totalentreprenøren skal etter mottak av slik begrunnelse sende kreditnota for hele fakturabeløpet, samtidig som det utstedes to nye fakturaer for hhv omtvistet og uomtvistet krav med ny betalingsfrist på 28 dager.

Byggherrens betaling innebærer ingen godkjenning av grunnlaget for vedkommende faktura. Dersom det etter betaling viser seg at grunnlaget var feil, skal feilen korrigeres.

6 Sluttoppgjøret og forslag til målprisoppgjør

6.1 Innsendelse av sluttoppstilling og forslag til målprisoppgjør

Totalentreprenøren skal sende byggherren en sluttoppstilling og forslag til målprisoppgjør med slutfaktura for sitt kontraktsarbeid innen to måneder fra overtakelsen, jf. Del I - 3 Tilpasninger til NS8407 punkt 39.

Før innsendelse til byggherren skal totalentreprenørens sluttoppstilling og forslag til målprisoppgjør gjennomgås og drøftes i et møte i samspillsledelsen hvor prosjektlederne er til stede. Hvis byggherren har merknader til sluttoppstillingen, eller målprisoppgjøret og dette ikke korrigeres, skal merknadene vedlegges sluttoppstillingen som sendes byggherren.

Overholder ikke totalentreprenøren fristen for innsendelse av sluttoppstilling og målprisoppgjør med slutfaktura, kan byggherren skriftlig fastsette en endelig frist for oversendelse. Fristen skal ikke være kortere enn 14 kalenderdager. Etter utløpet av fristen taper totalentreprenøren alle krav i forbindelse med samspillsavtalen som ikke allerede er betalt eller nevnt i punkt 6.3 tredje ledds bokstav a til c.

6.2 Forslag til målprisoppgjør

Forslag til målprisoppgjør skal fastlegge de følgende grunnleggende tallstørrelsene for å kunne beregne oppgjøret:

- a) Endelig målpris: Det skal fastlegges hva totalentreprenøren mener er den endelige målprisen for prosjektet etter at målprisen er indeksregulert, jf. punkt 3.2.5. Er målprisen justert av andre grunner, se del I-3 Tilpasninger til NS8407 punkt 31 om endringer med videre, skal det spesifiseres hva som er bakgrunnen for endringene.
- b) Endelig kostnad: Det skal vedlegges en oppstilling over totalentreprenørens selvkost. Kostnadene ved å utbedre mangler som er påberop ved overtakelsen, skal innregnes i de endelige kostnadene.

På grunnlag av endelig målpris sammenholdt med endelig kostnad, skal totalentreprenøren foreta en beregning av målprisoppgjøret etter reglene i punkt 7.1, herunder hvilket krav totalentreprenøren mener han er berettiget til. Eventuelt krav på andel av besparelser skal fremgå av sluttoppstilling og fremsettes som del av slutfaktura.

6.3 Sluttoppstillingen

Sluttoppstillingen skal inneholde en spesifikasjon over alle totalentreprenørens krav i forbindelse med samspillsavtalen:

- a) alle fakturerte krav, uavhengig om de er betalt eller ikke,

- b) alle krav som byggherren tidligere har avvist, og som totalentreprenøren opprettholder, og
- c) alle krav som ikke er fakturert forut for sluttoppgjøret.
- d) eventuelle krav på andel av besparelser

Totalentreprenøren kan bare ta forbehold om senere endring av sluttoppstillingen dersom grunnlaget for beregning av et krav ikke har foreligget i tide. Slikt forbehold kan bare gjøres for spesifikt angitt kravgrunnlag. I slutfakturaen inntas de krav som er nevnt i annet ledd bokstav b, c og d.

Krav som ikke er medtatt i sluttoppstillingen, kan ikke framsettes senere. Dette gjelder likevel ikke følgende:

- a) krav knyttet til arbeid som først skal utføres etter overtakelsen,
- b) krav som er brakt inn for megling, domstolene eller voldgift,
- c) innestående.

6.4 Byggherrens innsigelsesfrist

Innsigelser byggherren har mot sluttoppstillingen eller forslag til målprisoppgjør, eller krav han har mot totalentreprenøren i forbindelse med samspillsavtalen, skal framsettes innen to måneder fra mottakelse av sluttoppstilling, forslag til målprisoppgjør og slutfaktura. Innsigelser og krav som byggherren har framsatt tidligere, skal gjentas innen fristen dersom de opprettholdes.

Innsigelser og krav som byggherren ikke framsetter innen fristen, tapes. Dette gjelder likevel ikke innsigelser og krav som er brakt inn for megling, domstolene eller voldgift.

Innsigelser og krav som byggherren har som følge av mangler ved kontraktsgjenstanden og som avdekkes etter overtakelsen, reguleres av punkt 8 og del I-3 Tilpasninger til NS 8407 punkt 42.3.2.

6.5 Omtvistet sluttoppgjør eller målprisoppgjør

Dersom byggherren ikke blir enig med totalentreprenøren om sluttoppgjøret og/eller målprisoppjøret, skal det utarbeides følgende to dokumenter:

- a) Midlertidig sluttoppgjør: Så langt man er enige, skal det settes opp et midlertidig sluttoppgjør som samsvarer med reglene i punkt 6.3 om sluttoppstilling.
- b) Uenighetsliste: I tillegg skal det settes opp en fullstendig liste over alle tvistepunktene i sluttoppstillingen. For hvert tvistepunkt skal tvistebeløpet angis og hva som er årsaken til uenigheten.

Det skal avtales en strukturert prosess for videre drøftelser og forhandlinger, med sikte på å løse uenigheten i minnelighet.

6.6 Betaling av sluttoppgjøret

Byggherren skal betale slutfaktura fra totalentreprenøren innen to måneder regnet fra mottakelsen av sluttoppstilling med slutfaktura.

Dersom det foreligger uenighet om oppgjøret, skal byggherren betale på grunnlag av det midlertidige sluttoppgjøret.

7 Målprisoppgjøret – beregning av endelig påslag

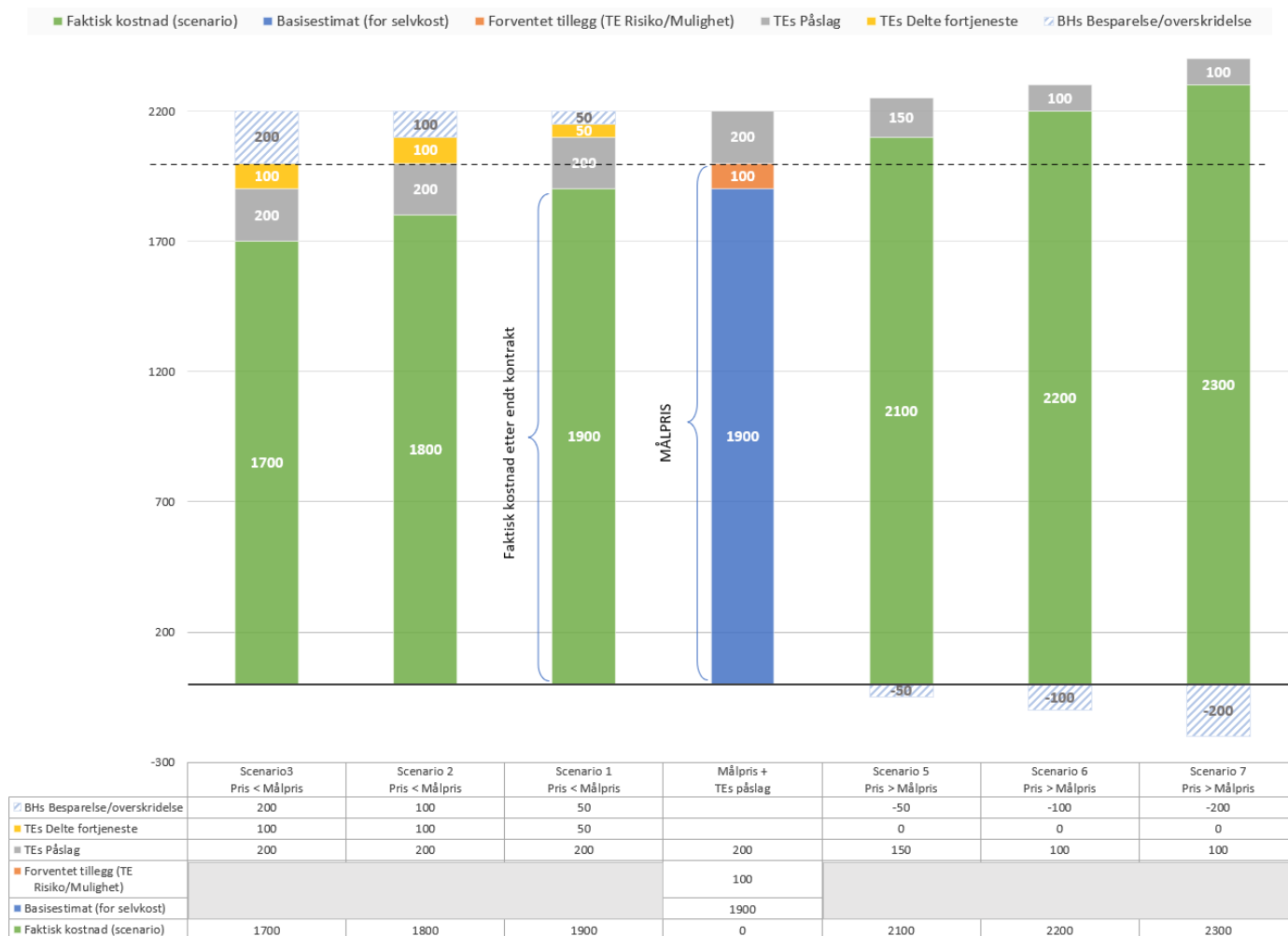
7.1 Beregning av andel av besparelser eller overskridelser

7.1.1 Innledning

Det endelige målprisoppgjøret avgjør om og i hvilken grad totalentreprenøren har rett til utbetaling av fullt påslag, samt fordeling av en eventuell besparelse for det tilfelle at prosjekregnskapet er lavere enn justert målpris.

Figuren nedenfor viser de tre typene av måloppfylleelsesgrad som kan oppstå i prosjektet:

Vederlagsmodell - Målpris og beregnede scenarier



Figur 1: Illustrasjon - avregning av endelige kostnader mot endelig målpris, fordeling av overskridelser og besparelser

I utgangspunktet vil besparelsene eller overskridelsene fordeles mellom totalentreprenøren og byggherren med 50% hver, og komme i tillegg til – eller til fradrag i – totalentreprenørens påslag. Totalentreprenørens mulighet begrenses imidlertid av at totalentreprenøren ved besparelse maksimalt kan oppnå et tillegg tilsvarende 5 % av målprisen ved besparelser. Totalentreprenørens risiko ved overskridelser begrenses til et fradrag tilsvarende halvparten av påslaget ved overskridelser av målprisen.



Figur 2: Totalentreprenørens risiko ved overskridelser og mulighet ved besparelser.

Målprisoppgjøret skal beregnes etter reglene nedenfor.

7.1.2 «På målet»

Dersom endelig kostnad er lik endelig målpris, har totalentreprenøren krav på utbetaling av fullt påslag

Eksempel på anvendelse av regelen:

Beregningsgrunnlaget:

Endelig målpris = 200 millioner

Påslagsprosent = 10 %, konvertert til 20 millioner

Endelig selvkost = 200 millioner («på målet»)

Målprisoppgjøret:

Totalentreprenøren: 200 millioner + 20 millioner, dvs. fullt påslag

7.1.3 «Under målet»

Dersom endelig kostnad er lavere enn endelig målpris, har totalentreprenøren i tillegg til fullt påslag og selvkost krav på 50 % av besparelsen. Entreprenørens andel av besparelsen er oppad begrenset til et beløp tilsvarende 5 % av målprisen (besparelse utgjør 10 % av målprisen). Besparelse utover dette tilfaller byggherren i sin helhet.

Eksempel på anvendelse av regelen:

Endelig målpris: 200 millioner

Påslag: 20 millioner

Endelig selvkost = 170 millioner («under målet»)

Andel av besparelse: 30 millioner – 50% = 15 millioner

Begrensning av besparelse: 5% av målpris = 10 millioner

Utbetalt påslag: 20 + 10 = 30 millioner

7.1.4 «Over målet»

Dersom endelig kostnad er høyere enn endelig målpris, skal 50 % av overskridelsen gå til fradrag i totalentreprenørens påslag, maksimalt halvparten av påslaget.

Eksempel på anvendelse av regelen:

Endelig målpris: 200 millioner

Påslag: 20 millioner

Endelig selvkost = 230 millioner («over målet»)

Andel av overskridelse: 30 millioner – 50% = 15 millioner

Begrensning av ansvar for overskridelse: 50% av påslaget = 10 millioner

Utbetalt påslag: 10 millioner

8 Reklamasjonskostnader

Ansvar for mangler etter overtakelse er totalentreprenørens ansvar alene, jf. NS 8407 punkt 42.

Totalentreprenøren skal motta et beløp tilsvarende 0,5 % av prosjektkostnadene slik de fastsettes som del av sluttoppgjøret til dekning av ansvaret for mangler. 50 % av beløpet, basert på prosjektregnskapet ved overtakelsestidspunktet kommer til utbetaling 60 kalenderdager etter

overtakelsen. Det resterende beløpet kommer utbetaling ved endelig fastsettelse av sluttoppgjøret. Beløpet inkluderer en justering for endelig avregning av prosjektkostnadene.