# BESTEMMELSER OM BREEAM-NOR

Kontraktsbestemmelsene nedenfor er suppleringer til reglene som følger av NS 8407:2011 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.

## Krav om bruk av BREEAM-NOR-manual

Prosjektet [sett inn navn på prosjektet] er registrert som et BREEAM-NOR-prosjekt. Ved å registrere prosjektet har byggherren et uttalt mål om å oppnå bestemte miljøkvaliteter for prosjektet.

Prosjektet er registrert med [registreringsnavn og -nummer]. Byggherren har ved registreringen angitt hvilke deler av kontraktsgjenstanden som skal sertifiseres. Dette defineres som sertifiseringsobjektet.

Med mindre annet følger av registreringen, skal BREEAM-NOR 2016 Technical Manual v.1.2 («BREEAM-NOR-manualen») benyttes i BREEAM-prosjektet.

Både byggherren og totalentreprenøren forplikter seg til å ta en aktiv rolle i BREEAM-prosessen, og bidra til at både gjennomføringen av prosjektet og kontraktsgjenstanden oppnår de ønskede miljøkvalitetene.

## Sertifiseringsnivå og BREEAM-kvaliteter (NS 8407 pkt. 14.1 og 14.3)

Sertifiseringsobjektet skal oppnå sertifiseringsnivået [sett inn sertifiseringsnivå]. Totalentreprenøren plikter å levere kontraktsgjenstanden slik at dette sertifiseringsnivået oppnås som ferdigstillelsessertifikat. [*Hvis relevant*: Tilsvarende sertifiseringsnivå skal også oppnås som prosjekteringssertifikat.]

Totalentreprenøren skal oppfylle minstekravene til BREEAM-kvaliteter som følger av avtalt sertifiseringsnivå. Innenfor det avtalte sertifiseringsnivået, skal totalentreprenøren også oppnå følgende krav og poeng:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.  | Emne | BREEAM-kvalitet | Poengkrav | Kommentar |
|  | [Man 03 Ansvarlig byggepraksis] | [Forkrav: Lovlig hogget og forhandlet trevirke] |  poeng |  |
|  | [Man 03 Ansvarlig byggepraksis] | [BREEAM-NOR-AP (produksjon)] |  poeng |  |
|  | [Man 03 Ansvarlig byggepraksis] | [Hensynsfull bygging 7.b] |  poeng | [Punkt C i sjekkliste A1-3 Krav til miljøbevissthet skal oppfylles som et av alternativene.] |
|  | [Kategori] | [Beskrivelse av BREEAM-kvalitet] |  poeng | [Eventuell kommentar] |

[*Forklaring til tabell som slettes: Teksten i klammer med gul markering er ment å være veiledende eksempler. Disse tekstfeltene må tilpasses og utfylles for det enkelte prosjekt, og samordnes med pre-analysen. Kolonnen lengst til høyere kan benyttes hvis byggherren krever at entreprenøren oppfyller spesifikke punkter der det er flere alternativer.*]

Revisor vurderer i sin kvalitetskontroll om BREEAM-kvaliteten anses dokumentert og poeng oppnådd. Grønn Byggallianse kvalitetssikrer revisors arbeid og utsteder sertifikat om kravene er oppfylt.

## Samarbeid og samordning (NS 8407 pkt. 3)

Byggherren og totalentreprenøren skal ha et åpent og tillitsbasert samarbeid for å optimalisere gjennomføringen av BREEAM-prosessen og sikre oppnåelse av de avtalte miljøkvalitetene i prosjektet.

[*Hvis relevant*: Partene har gjennomført en samspillsfase med formål om å utarbeide en felles strategi for hvordan ønsket sertifisering og kvaliteter skal oppnås.]

Totalentreprenøren skal sørge for å videreføre relevante krav til sertifiseringsnivå og BREEAM-kvaliteter i avtalene med sine kontraktsmedhjelpere.

## Organisering

### BREEAM-NOR-revisor (revisor)

Byggherren har engasjert følgende revisor: [Fyll inn].

Revisor har registrert prosjektet hos Grønn Byggallianse. Kostnadene knyttet til revisjonen betales av byggherren.

### BREEAM-NOR-AP

Er ikke annet avtalt, skal totalentreprenøren engasjere akkreditert profesjonell (AP). Denne skal følge prosjektet frem til ferdigstillelse, og bidra til at ønsket sertifiseringsnivå oppnås. Kostnadene til AP dekkes av totalentreprenøren.

[*Hvis relevant*: AP engasjert av byggherren skal tiltransporteres til totalentreprenøren etter reglene i NS 8407 pkt. 13.]

### Fagekspert

Totalentreprenøren plikter å engasjere nødvendige fageksperter for å oppnå sertifiseringsnivå og BREEAM-kvaliteter som avtalt. Kostnadene til fageksperter dekkes av totalentreprenøren.

[*Hvis relevant*: Fageksperter engasjert av byggherren skal tiltransporteres totalentreprenøren etter reglene i NS 8407 pkt. 13.]

## Gjennomføring

### Byggherrens prosjektering (NS 8407 pkt. 24.2)

Totalentreprenøren overtar risikoen for alle løsninger og annen prosjektering utarbeidet av eller på vegne av byggherren i henhold til NS 8407 pkt. 24.2. Dette inkluderer risikoen for at byggherrens prosjektering oppnår sertifiseringsnivå og poengkrav for BREEAM-kvaliteter som avtalt i pkt. B.

Totalentreprenøren overtar ikke risikoen eller ansvaret for tidsavhengige BREEAM-poeng som byggherren skulle oppnådd før kontraktsinngåelsen.

### Prosjekterings- og byggherremøter (NS 8407 pkt. 4.2)

Forhold av betydning for å oppnå avtalt sertifisering eller BREEAM-kvaliteter skal behandles i både prosjekterings- og byggherremøter.

[*Hvis relevant*: Prosjektets AP og/eller fageksperter skal delta på prosjekterings- og byggherremøtene i den grad totalentreprenøren anser det som nødvendig.]

### Krav til dokumentasjon

Totalentreprenøren har ansvar for å utforme dokumentasjonen i tråd med de krav som følger av registreringen, BREEAM-NOR-manualens anvisninger og revisors krav. Dokumentasjonen skal oppfylle alle krav til form og kvalitet.

Totalentreprenøren har ansvar for å ferdigstille all dokumentasjon innen fristene som følger av registreringen og BREEAM-NOR-manualen. I tillegg skal dokumentasjonen sendes til byggherre og revisor innen de frister revisor setter og andre avtalte frister i pkt. G og H nedenfor.

Revisor vurderer i sin kvalitetskontroll om kravene til dokumentasjon er oppfylt og om dokumentasjonen er utarbeidet i tide. Grønn Byggallianse kvalitetssikrer revisors arbeid.

Totalentreprenøren har ikke risikoen eller ansvaret for krav til dokumentasjon som byggherren skulle sikret før kontraktsinngåelsen.

## Fremdrift (NS 8407 pkt. 21)

Totalentreprenørens leveranser av dokumentasjon skal innarbeides i totalentreprenørens fremdriftsplan etter NS 8407 pkt. 21.2.

Totalentreprenøren skal holde byggherren informert om fremdriftsstatusen etter NS 8407 pkt. 21.3.

## Forberedelse til overtakelse (NS 8407 pkt. 36)

Med mindre noe annet er avtalt, skal totalentreprenøren levere komplett dokumentasjon i henhold til pkt. E.3 til byggherren og revisor senest tre uker før overtakelsesforretningen.

På overtakelsesforretningen skal revisor delta for å gjennomføre sin ferdigbefaring.

## Dagmulkt (NS 8407 pkt. 40.2)

Byggherren kan kreve dagmulkt etter NS 8407 pkt. 40.2 andre ledd hvis dokumentasjon i henhold til pkt. E.3 ikke er sendt til revisor og byggherren innen følgende frister:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Beskrivelse av frist | Frist | Dagmulkt per hverdag |
| [Frist for dokumentasjon til prosjekteringssertifikat] | [Tidspunkt] |  kr |
| [Frist for komplett dokumentasjon, se pkt. G] | [Tre uker før overtakelsesforretningen] |  kr |
|  |  |  kr |

[*Forklaring til tabell som slettes: Tekst i klammer med gul markering er veiledende eksempler. Det er viktig at partene tar selvstendig stilling til hvilke frister som skal gjelde.*]

Dagmulkten slutter å løpe ved overlevering av dokumentasjon til byggherren og revisor i henhold til pkt. E.3.

Byggherren kan ikke kreve dagmulkt etter denne bestemmelsen hvis forsinkelsen skyldes forhold som byggherren er ansvarlig for.

## Særlig incentivordning (NS 8407 pkt. 26)

For å stimulere til best mulig miljøkvalitet i prosjektet, har partene blitt enige om følgende:

|  |  |
| --- | --- |
| Deler av det avtalte vederlaget er betinget av at totalentreprenøren oppnår samtlige poeng for avtalte BREEAM-kvaliteter i henhold til pkt. B | Avtalt beløp:   |
| Totalentreprenøren tilgodeses med en bonus dersom samtlige poeng for avtalte BREEAM-kvaliteter i henhold til pkt. B oppnås | Avtalt bonus:   |

[*Forklaring til tabell som slettes: Tabellen inneholder forslag til mulige incentivordninger som partene kan velge om de vil bruke. Eventuelle incentiver bør samordnes med øvrige bestemmelser om vederlag og betaling.*]

## Mangler ved kontraktsgjenstanden (NS 8407 pkt. 42)

### Mangel (NS 8407 pkt. 42.1)

Det foreligger mangel etter NS 8407 pkt. 42.1 dersom ett eller flere av følgende forhold inntrer, og det skyldes forhold totalentreprenøren svarer for:

1. avtalt sertifiseringsnivå for ferdigstillelsessertifikatet etter pkt. B oppnås ikke;
2. [*Hvis relevant*: avtalt sertifiseringsnivå for prosjekteringssertifikatet etter pkt. B oppnås ikke];
3. avtalte krav til BREEAM-kvaliteter etter pkt. B oppfylles ikke.

### Plikt til utbedring av mangler (NS 8407 pkt. 42.3.1, 42.3.2 og 42.3.3)

Totalentreprenøren plikter å utbedre mangler etter reglene i NS 8407 pkt. 42.3 med mindre totalentreprenøren godtgjør at kostnadene til utbedring er klart uforholdsmessige i forhold til det som oppnås.

Byggherren skal fastsette en rimelig frist for utbedring. Dersom utbedring ikke er foretatt innen den fastsatte fristen, kan byggherren kreve at totalentreprenøren betaler erstatning tilsvarende de faktiske eller estimerte kostnadene til utbedring utført av andre.

### Prisavslag ved mangel (NS 8407 pkt. 42.4)

Dersom en mangel etter J.1 ikke utbedres, kan byggherren kreve prisavslag etter NS 8407 pkt. 42.4.

### Erstatning ved mangel (NS 8407 pkt. 42.5)

Byggherren kan kreve erstatning etter NS 8407 pkt. 42.5 selv om en mangel utbedres eller byggherren tilkjennes prisavslag.

Byggherren kan kreve erstatning for økonomisk tap, herunder tapt fortjeneste, økte finansieringskostnader eller økte kostnader til revisor, som ikke dekkes av bestemmelsene i J.2 og J.3 dersom mangelen skyldes uaktsomhet fra totalentreprenørens side.