

# BREEAM-NOR i totalentreprisekontrakter

BREEAM-NOR v. 6.0



# Innhold

	<b>Innledning</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Bruk av veilederen</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Overordnede føringer</b>	<b>8</b>
2.1	Oppstart	8
2.2	Samspill	8
2.3	Tiltransport	9
2.4	Incentivordning	9
<b>3</b>	<b>Vilkår for BREEAM-NOR</b>	<b>10</b>
A.	Krav om bruk av BREEAM-NOR-manual	10
B.	Sertifiseringsnivå og BREEAM-kvaliteter (NS 8407 pkt. 14.1 og 14.3)	10
C.	Samarbeid og samordning (NS 8407 pkt. 3)	11
D.	Organisering	11
E.	Gjennomføring	12
F.	Fremdrift (NS 8407 pkt. 21)	12
G.	Forberedelse til overtakelse (NS 8407 pkt. 36)	14
H.	Dagmulkt (NS 8407 pkt. 40.2)	14
I.	Særlig incentivordning (NS 8407 pkt. 26)	14
J.	Mangler ved kontraktsgjenstanden (NS 8407 pkt. 42)	15

**HOVEDKONTOR** for Loomis Norge.  
Kombinasjonsbygg på Ulven med  
BREEAM-NOR nivå Very Good.  
Foto: A Bygg





# 1 Innledning

Et godt BREEAM-prosjekt avhenger av riktig bestilling, prosjektstyring og ikke minst implementering av BREEAM-NOR i alle fasene av prosjektet.

Grønn Byggallianse har utarbeidet en veileder for å oppnå et godt BREEAM-prosjekt; [Slik lykkes du bedre med ditt BREEAM-prosjekt \(BREEAM-NOR v6.0\)](#). Veilederen gir råd om hvordan BREEAM-NOR kan implementeres på en god måte ved gjennomføringen av prosjektet, og kobler BREEAM-prosessen opp mot Bygg21s fasenorm – som ligger på byggelig.no<sup>1</sup>

For ytterligere å sikre at avtalte miljøkvaliteter oppnås, ønsker Grønn Byggalliansen å bidra til implementering av BREEAM-NOR i kontraktsarbeidet. Grønn Byggallianse og Arntzen de Besche har derfor utarbeidet denne veilederen med blant annet forslag til kontraktbestemmelser byggherrer og entreprenører kan bruke i sine totalentreprisekontrakter.

Veilederen ble utarbeidet i 2021, og var da tilpasset BREEAM-NOR 2016. November 2022 ble det gjort endringer for å tilpasse veilederen til BREEAM-NOR v6.0. De fleste delene av veilederen er i behold, men det er gjort enkelte endringer i veilederens del 3.

En stor takk til entrepriseavdelingen i Arntzen de Besche som har bidratt med sin fagekspertise på entrepriserett.

Veilederen har tidligere også vært på høring blant våre medlemmer. Takk til A Bygg Entreprenør AS, Skanska Norge, Advokatfirmaet Berngaard, OBOS og Avantor som har gitt verdifulle innspill.

Grønn Byggallianse er redaktører for veilederen.

---

1 Se side 7-9 i veilederen; [Slik lykkes du bedre med ditt BREEAM-prosjekt \(BREEAM-NOR v6.0\)](#) eller gå direkte hit [Byggelig – Forside](#)

**Et godt BREEAM-prosjekt  
avhenger av riktig bestilling,  
prosjektstyring og ikke minst  
implementering av BREEAM-  
NOR i alle fasene av prosjektet.**

## 1.1 Bruk av veilederen

BREEAM-NOR-sertifisering kan i utgangspunktet være aktuelt for både totalentrepriser og utførelsesentrepriser. Denne veilederen er utformet til bruk ved totalentrepriser, hvor NS 8407:2011 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser, benyttes som standardvilkår.

Formålet med veilederen er å sikre at viktige krav og prosedyrer i BREEAM-NOR ivaretas. Veilederens del 3 inneholder også konkrete forslag til kontraktsbestemmelser, som partene kan velge å benytte. Partene må vurdere om bestemmelsene skal tilpasses det konkrete prosjektet før de benyttes. Bestemmelsene er også tilgjengelige som et eget redigerbart Word-vedlegg.

Kontraktsbestemmelsene supplerer bestemmelsene i NS 8407. De kan enten innarbeides i partenes kontraktsformular/avtaledokument, eller tas inn som et eget kontraktsdokument. Dersom veilederens del 3 benyttes som et eget kontraktsdokument, er det viktig at partene er oppmerksomme på kontraktens tolkningsregler. Partene må sikre at kontraktsdokumenter og bestemmelser får den ønskede prioriteten ved eventuell motstrid, og at bestemmelser som ikke er relevante for deres BREEAM-prosjekt tas ut. Videre bør totalentreprenøren også sørge for at relevante bestemmelser og spesifikasjoner videreføres i de enkelte underentreprisekontraktene.

Selv om det er lagt ned arbeid i å sikre nøyaktighet i denne publikasjonen, tar ikke Grønn Byggalliance eller bidragsyterne ansvar for bruk av denne informasjonen eller for eventuelle feil eller mangler.

**VITAMINVEIEN 4**, kontorbygg  
sertifisert til BREEAM-NOR nivå  
Excellent. Foto: Skanska Norge



## 2 Overordnede føringer

### 2.1 Oppstart

Allerede ved oppstart av prosjektet (steg 1 og 2)<sup>2</sup> bør byggherren utvikle en tydelig ambisjon for BREEAM-NOR-prosjektet, og ut fra denne ambisjonen treffe en beslutning om sertifiseringsnivå og ønskede miljøkvaliteter. Dette kan oppnås ved å bruke pre-analysen for BREEAM-prosjekter.<sup>3</sup> Pre-analysen gir byggherren mulighet til å kartlegge forventet sertifiseringsnivå og hvilke BREEAM-kvaliteter byggherren ønsker å oppnå.

Pre-analysen kan også brukes til å utarbeide byggherrens konkurransegrunnlag/tilbudsbeskrivelse. På den måten kan byggherren sikre at ønskede miljøkvaliteter ivaretas og at kravene til BREEAM synliggjøres i konkurransegrunnlaget/tilbudsbeskrivelsen. Dette vil igjen kunne forhindre at det oppstår motstrid mellom byggherrens ønskede BREEAM-kvaliteter og øvrige krav i konkurransegrunnlaget/tilbudsbeskrivelsen. Byggherren vil da også ha muligheten til å synliggjøre hvilke fagekspert<sup>4</sup> som må tilknyttes prosjektet i konkurransegrunnlaget/tilbudsbeskrivelsen.

Det anbefales at byggherren på et tidlig tidspunkt i prosjektet engasjerer en BREEAM-NOR-revisor.<sup>5</sup> Revisoren registrerer prosjektet hos Grønn Byggallianse.

### 2.2 Samspill

Partene bør se på muligheten for å gjennomføre en samspillsfase, hvor partene så tidlig som mulig gjennom dialog, tillit og åpenhet bearbeider og optimaliserer prosjektet. Samspillsfasen bør ha som formål å optimalisere både miljøkvaliteter og gjennomføringen av BREEAM-prosessen.

I samspillsfasen kan partene utarbeide en felles strategi for hvordan ønsket sertifisering og kvaliteter skal oppnås. I tillegg kan totalentreprenøren bidra med egne innspill til hvilke kvaliteter som kan oppnås utover byggherrens spesifiserte krav. Partene kan også drøfte hvilke fagekspert det er behov for å engasjere (hvis ikke disse allerede er engasjert).

2 Se side 8 i veilederen; [Slik lykkes du bedre med ditt BREEAM-prosjekt \(BREEAM-NOR v6.0\)](#)

3 Se side 12–14 i veilederen; [Slik lykkes du bedre med ditt BREEAM-prosjekt \(BREEAM-NOR v6.0\)](#)

4 Se side 21–22 i veilederen; [Slik lykkes du bedre med ditt BREEAM-prosjekt \(BREEAM-NOR v6.0\)](#)

5 Se side 20 i veilederen; [Slik lykkes du bedre med ditt BREEAM-prosjekt \(BREEAM-NOR v6.0\)](#)



I samspillfasen vil det også være naturlig for partene å vurdere kvaliteter opp mot kostnader og miljøeffekt.

## 2.3 Tiltransport

Dersom byggherren har engasjert en akkreditert profesjonell (AP) og/eller fagekspert tilknyttet BREEAM-ambisjonen før kontrakt med totalentreprenøren er inngått, bør partene vurdere om disse skal tiltransporteres totalentreprenøren.

Ut fra behov og oppgaver kan avtaler om tiltransport inngås etter reglene i NS 8407 pkt. 12 og 13. I del 3 pkt. D.2 og D.3 er det utarbeidet forslag til bestemmelser om tiltransport av AP og andre fagekspert etter reglene i NS 8407 pkt. 13.

Dersom tiltransport er aktuelt, bør byggherren sørge for at avtalen med den aktuelle AP'en eller fageksperten utgjør en del av tilbudsgrunnlaget. Dette er nødvendig for at totalentreprenøren skal få innsikt i avtalen (priser, fremdrift etc.) og kan ta høyde for dette i sin kalkyle.

## 2.4 Incentivordning

For å stimulere til gode miljøkvaliteter i byggeprosjektet, kan partene avtale ulike incentivordninger. Partene oppfordres til å ta i bruk slike ordninger, særlig hvis finansieringen av prosjektet er knyttet til BREEAM-sertifisering. På denne måten kan man fordele den økonomiske risikoen og fortjenesten mellom partene.

Forslag til incentivordning er inntatt i del 3 pkt. I nedenfor.

---

6 Se side 20–21 i veilederen; [Slik lykkes du bedre med ditt BREEAM-prosjekt \(BREEAM-NOR v6.0\)](#)

## 3 Vilkår for BREEAM-NOR

Denne veilederen forutsetter at partenes kontrakt er basert på NS 8407:2011 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser. Kontraktsbestemmelsene nedenfor er suppleringer til reglene som følger av NS 8407.

### A. 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 v6.0 New Construction Technical Manual SD5076NOR («BREEAM-NOR-manualen») benyttes i BREEAM-prosjektet. Det er utarbeidet en norsk og en engelsk versjon av BREEAM-NOR-manualen. Ved eventuell motstrid, går den engelske versjonen foran den norske.

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.

### B. 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
B.1	[Mat 05 Robust og klima-tilpasset konstruksjon]	[Forkrav: risikoanalyse]	[•] poeng	
B.2	[Mat 05 Robust og klima-tilpasset konstruksjon]	[Beskytte utsatte deler av bygget mot skade]]	[•] poeng	
B.3	[Mat 05 Robust og klima-tilpasset konstruksjon]	[Beskytte utsatte deler av bygget mot materialnedbrytning]	[•] poeng	
B.4	[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 høyre 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 for dette er oppfylt.

## C. 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.

## D. Organisering

### D.1 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.

### D.2 BREEAM-NOR-AP

Er ikke annet avtalt, skal totalentreprenøren engasjere akkreditert profesjonell (AP). Denne skal følge prosjektet frem til ferdigstilling, 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.]

### **D.3 Fagekspert**

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

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

## **E. Gjennomføring**

### **E.1 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 fagekspert skal delta på prosjekterings- og byggherremøtene i den grad totalentreprenøren anser det som nødvendig.]

### **E.2 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 skal ferdigstille dokumentasjonen 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.

### **E.3 Byggherrens prosjektering (NS 8407 pkt. 24.2)**

[Hvis relevant: 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.]

## **F. 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.

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

Med mindre noe annet er avtalt, skal totalentreprenøren levere dokumentasjonen i henhold til pkt. E.2 til byggherren og revisor senest tre uker før overtakelsesforretningen.

På overtakelsesforretningen skal revisor delta for å gjennomføre sin ferdigbefaring.

## H. 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.2 ikke er sendt til revisor og byggherren innen følgende frister:

Beskrivelse av frist	Frist	Dagmulkt per hverdag
[Frist for dokumentasjon til prosjekterings sertifikat]	[Tidspunkt]	[•] kr
[Frist for overlevering av dokumentasjon ved ferdigstilling, 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.2.

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

## I. 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 misligholdsbeføyelser, vederlag og betaling.]

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

### **J.1 Mangel (NS 8407 pkt. 42.1)**

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

- (a) avtalt sertifiseringsnivå for ferdigstillelsessertifikatet etter pkt. B oppnås ikke;
- (b) [*Hvis relevant:* avtalt sertifiseringsnivå for prosjekteringscertifikatet etter pkt. B oppnås ikke];
- (c) avtalte krav og poeng for BREEAM-kvaliteter etter pkt. B oppfylles ikke.

### **J.2 Utbedring (NS 8407 pkt. 42.3)**

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 rimelige og forsvarlige kostnader til utbedring av mangelen.

### **J.3 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.

### **J.4 Erstatning ved mangel (NS 8407 pkt. 42.5)**

Byggherren kan kreve erstatning etter NS 8407 pkt. 42.5 selv om en mangel etter J.1 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.

**POWERHOUSE TELEMARK,**  
kontorbygg sertifisert til  
BREEAM-NOR nivå Excellent.  
Foto: Skanska Norge



## **VEILEDEREN ER FINANSIERT OG UTGITT AV GRØNN BYGGALLIANSE**

Grønn Byggallianse er en non-profit medlemsforening for virksomheter og organisasjoner innen bygg, eiendom og anlegg. Vi jobber for at bærekraft skal bli en selvfølge i bygg- og eiendomssektoren. Les mer på byggalliansen.no.

Forespørsler om å kopiere deler av denne utgivelsen rettes til [post@byggalliansen.no](mailto:post@byggalliansen.no)

Selv om det er lagt ned arbeid i å sikre nøyaktighet i denne publikasjonen, tar ikke Grønn Byggallianse ansvar for bruk av denne informasjonen eller for eventuelle feil eller mangler.

Denne veilederen (dersom trykket) er trykket på papir fra trevirke som er lovlig avvirket og lovlig omsatt etter EUs trevirkeforordning (EU) nr. 995/2010.

Design: Strøk design AS, [strokdesign.no](http://strokdesign.no)  
Forsidefoto: Tomasz Majewski

© Copyright Grønn Byggallianse 2022  
Første gang utgitt 2022

ISBN 978-82-692810-3-3



Kristian Augusts gate 13, 0164 Oslo



[post@byggalliansen.no](mailto:post@byggalliansen.no)



[www.byggalliansen.no](http://www.byggalliansen.no)