

An aerial photograph of a ski jump complex under construction. The image shows several long, narrow landing tracks with green artificial turf. In the center, there is a large building with a grey roof and a curved facade, possibly a spectator stand or administrative building. The surrounding area is densely forested with evergreen trees. The sky is filled with soft, white clouds, suggesting a bright but slightly overcast day. The overall scene is one of active development in a natural setting.

BREEAM Infrastructure i totalentreprise- kontrakter

VEILEDER



GRØNN BYGGALLIANSE

Grønn Byggallianse er en non-profit medlemsorganisasjon for virksomheter fra hele bygg-, anlegg- og eiendomssektoren. Vi jobber for at hensyn til miljø og bærekraft skal bli det selvfølgelige valget i vår sektor.

Les mer på byggalliansen.no.

Veilederen er finansiert og utgitt av Grønn Byggallianse.

Forespørslers om å kopiere deler av denne utgivelsen rettes til post@byggalliansen.no.

Design: Strøk design AS
FORSDIEFOTO: Granåsen idrettspark i Trondheim, NCC

© Copyright Grønn Byggallianse 2024

Første gang utgitt oktober 2024
ISBN 978-82-94149-00-1



Tilbake til innholdsfortegnelse



Innhold

Innledning	4
1.1 <i>Bruk av veilederen</i>	5
BREEAM Infrastructure i totalentrepriser	6
2.1 <i>Oppstart</i>	6
2.2 <i>Samspill</i>	6
2.3 <i>Tiltransport</i>	7
2.4 <i>Incentivordning</i>	7
Kontraktsvilkår for BREEAM Infrastructure	8
A. <i>Krav om BREEAM Infrastructure sertifisering</i>	8
B. <i>Sertifiseringsnivå og BREEAM-kvaliteter (NS 8407 pkt. 14.1 og 14.3)</i>	8
C. <i>Samarbeid og samordning (NS 8407 pkt. 3)</i>	9
D. <i>Organisering og kostnader</i>	9
E. <i>Gjennomføring</i>	10
F. <i>Fremdrift (NS 8407 pkt. 21)</i>	11
G. <i>Forberedelse til overtakelse (NS 8407 pkt. 36)</i>	11
H. <i>Dagmulkt (NS 8407 pkt. 40.2)</i>	11
I. <i>Særlig incentivordning (NS 8407 pkt. 26)</i>	11
J. <i>Mangler ved kontraktsgjensstanden (NS 8407 pkt. 42)</i>	12



Nytt dobbeltspor
Drammen –
Kobbervikdalen (UDK)

Foto: Veidekke



Innledning

BREEAM Infrastructure er en sertifiseringsordning for å dokumentere bærekraftige valg og bærekraftarbeid i infrastrukturprosjekter. Sertifiseringsordningen har som formål å fremme bærekraftige løsninger og kvaliteter, og kan for eksempel brukes i prosjekter som veier, jernbane og broer.

Det er det britiske forskningsinstituttet Building Research Establishment (BRE) som eier sertifiseringsordningen BREEAM Infrastructure. I Norge er Grønn Byggallianse sin rolle å informere om sertifiseringsordningen og bistå med å arrangere kurs. For å senke brukerterskelen er det utarbeidet en veileder for hvordan BREEAM Infrastructure kan brukes; [BREEAM Infrastructure – Veileder 2023](#).

Denne kontraktsveilederen har som formål å gjøre det enklere for aktørene å innarbeide BREEAM-ytelsen i partenes kontrakter. BREEAM-ytelsen skal være en integrert del av prosjektet på nivå med alle andre avtalte ytelser, og det oppfordres til at partene binder seg til spesifikke bærekraftsområder som sikrer bedre måloppnåelse for prosjektet. Grønn Byggallianse og Arntzen de Besche har derfor utarbeidet et forslag til kontraktsbestemmelser byggherrer og entreprenører kan bruke i sine totalentreprisekontrakter.

En stor takk til entrepriseavdelingen i Arntzen de Besche som har bidratt med sin fagekspertise på entrepriserett. Grønn Byggallianse er redaktør for veilederen.



1.1 **Bruk av veilederen**

Både nye infrastrukturprosjekter og SDV-kontrakter (Service-, drift- og vedlikeholds-kontrakter) kan sertifiseres etter BREEAM Infrastructure. Det er også aktuelt å bruke sertifiseringsordningen på både totalentrepriser og utførelsesentrepriser. Denne veilederen er utarbeidet med tanke på sertifisering av nye infrastrukturprosjekter som utføres som totalentrepriser. Forslagene til kontraktsbestemmelser er utarbeidet for kontrakter mellom byggherre og totalentreprenør som benytter NS 8407:2011 Alminnelige kontraktsbestemmelser som standardvilkår.

Veilederen skal bidra til å sikre at viktige krav og prosedyrer i BREEAM Infrastructure ivaretas. Veilederens del 2 gir råd om enkelte problemstillinger og temaer som partene kan møte på før de inngår kontrakt. Veilederens del 3 inneholder konkrete forslag til kontraktsbestemmelser, som partene kan velge å benytte i sine kontrakter. 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 BREEAM-prosjektet tas ut. Videre bør totalentreprenøren 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 Byggallianse eller bidragsyterne ansvar for bruk av denne informasjonen eller for eventuelle feil eller mangler.



Denne veilederen er utarbeidet med tanke på sertifisering av nye infrastrukturprosjekter som utføres som totalentrepriser.



2

BREEAM Infrastructure i totalentrepriser

2.1 Oppstart

Når et prosjekt skal BREEAM Infrastructure sertifiseres, kan hele eller deler av prosjektet revideres. De tre revisjonsfasene er tidligfase, designfase og anleggsfase. Partene kan velge å revidere og sertifisere én eller flere av fasene. Velger aktørene å revidere alle fasene heter revisjonsomfanget totalprosjekt.

Revisjonsomfang må vurderes for hvert prosjekt. Selv om det er mulig å revidere tidligere gjennomførte faser, bør denne vurderingen gjøres fra oppstarten av prosjektet.

Allerede ved oppstart av prosjektet bør byggherren utvikle en tydelig ambisjon for BREEAM-sertifiseringen, og ut fra denne ambisjonen treffe en beslutning om sertifiseringsnivå og ønskede kvaliteter. Dette kan oppnås ved å bruke pre-analysen byggherren får tilgang til via kvalifisert BREEAM-assessor. Pre-analysen gir byggherren mulighet til å kartlegge forventet sertifiseringsnivå og hvilke revisjonskriterier og poeng som skal oppnås. Dette forsterker byggherrens mulighet til å etterleve selskapets overordnede bærekraftambisjoner.

Byggherren bør innarbeide pre-analysen i konkurranse-/tilbudsgrunnlag. På den måten kan byggherren sikre at kravene til BREEAM-ytelsen synliggjøres i konkurransegrunnlaget/tilbudsbeskrivelsen og en god prosess og metodikk for å oppnå ønskede bærekraftige kvaliteter. Dette vil igjen kunne forhindre at det oppstår motstrid mellom byggherrens krav til BREEAM-ytelsen og øvrige krav i konkurransegrunnlaget/tilbudsbeskrivelsen. Byggherren vil da også ha muligheten til å synliggjøre hvilken fagkompetanse totalentreprenøren må tilknytte seg i prosjektet.

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 bærekraftsmål 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.



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

2.3 Tiltransport

Dersom byggherren har engasjert en assessor før kontrakt med totalentreprenøren er inngått, kan partene vurdere om assessor 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 er det utarbeidet forslag til bestemmelser om tiltransport av assessor og andre fagekspert etter reglene i NS 8407 pkt. 13.

Dersom tiltransport er aktuelt, bør byggherren sørge for at eventuelle avtaler utgjør en del av tilbudsgrunnlaget. Dette er nødvendig for at totalentreprenøren skal få innsikt i avtalene (priser, fremdrift etc.) og kan ta høyde for dette i sin kalkyle.

2.4 Incentivordning

For å stimulere til gode og bærekraftige kvaliteter i byggeprosjektet, kan partene avtale ulike incentivordninger. Partene oppfordres til å ta i bruk slike ordninger. På denne måten kan man fordele den økonomiske risikoen og fortjenesten mellom partene.

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



Bybanen i Bergen.
Foto: NCC



3

Kontraktsvilkår for BREEAM Infrastructure

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 BREEAM Infrastructure sertifisering**

Prosjektet [sett inn navn på prosjektet] skal oppnå BREEAM Infrastructure-sertifisering i tråd med de avtalte kravene i punkt B nedenfor.

Med mindre annet følger ved registrering hos BRE, skal BREEAM Infrastructure for prosjekter versjon 6 (SD6053 BREEAM Infrastructure: Projects International Version 6) («BREEAM-manualen») benyttes for prosjektet. Det er utarbeidet en norsk oversettelse av den engelske versjonen av 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 kontrakts-gjenstanden oppnår de ønskede bærekraftsmålene.

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

Kontrakts-gjenstanden skal oppnå sertifiseringsnivået [sett inn sertifiseringsnivå]. Totalentreprenøren plikter å levere kontrakts-gjenstanden slik at sertifiseringsnivået oppnås for følgende revisjonsfaser; [legge inn revisjonsfase(r)]

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



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

Kategori	Emne	Revisjonskriterier	Poengkrav	Kommentar
4. Arealbruk og økologi	4.4 Endring og forbedring av biodiversitet	4.4.1 Endringer av økologisk verdi	30 poeng	Det stilles krav til at det skal forekomme en netto økning av økologisk verdi gitt BREEAM metodikken.
7 Ressurser	7.6 Avfallshåndtering i anleggsfasen	7.6.5 Planlegging av avfallshåndtering ved anlegget - implementering	16 poeng	Avfallsplanen skal inneholde mål oppgitt i krav for avfallshåndtering spesifisert i kravspekken, og disse målene skal dokumenteres at er nådd.
	7.7 Energi	7.7.4 Innarbeidning av fornybar energi, lav- eller nullutslippenergi i driftsfasen	24 poeng	Det settes krav til at 20 % eller mer av tiltakene som er gitt i fagnotatet «fornybar energi i drift» implementeres.

Assessor vurderer om revisjonskriteriene anses dokumentert og om poeng er oppnådd. Verifiserer kvalitetssikrer og evaluerer assessors arbeid, og overleverer til BRE for ratifisering. Ratifiserer godkjenner verifiserers arbeid, foretar endelig godkjenning av dokumentasjonen og BRE utsteder sertifikat for revisjonsfasen om vilkårene for det 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 bærekraftsmålene 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 og kostnader

Prosjektet skal ha assessor for BREEAM-ytelsen. Assessor engasjeres og kostnadene til assessor betales av [legge inn].

Assessor skal, i samarbeid med prosjektet, sørge for at prosjektet er registrert hos BRE, og er kontaktpunkt mot verifiserer og BRE. BRE tar en avgift for å registrere prosjektet og verifisere. Registreringsavgift og kostnader forbundet med verifisering og ratifisering dekkes av [legge inn].

Assessor samler inn dokumentasjon med tilhørende forklaringstekst som legges inn i sertifiseringsportalen, og avklarer med aktørene formatet dokumentasjonen



leveres på og når assessor må ha det tilgjengelig.

På bakgrunn av dokumentasjonen og kravene i BREEAM-manualen skal assessor tildele prosjektet poeng. Assessors arbeid kvalitetssikres og kontrolleres av verifiserer.

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

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

[Hvis relevant: Fageksperter 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 sertifiseringen og BREEAM-ytelsen skal behandles i både prosjekterings- og byggherremøter.

[Hvis relevant: Assessor og/eller fageksperter skal delta på prosjekterings- og byggherremøtene i den grad det anses nødvendig.]

E.2 Krav til dokumentasjon

For å oppnå poeng i BREEAM Infrastructure, må det dokumenteres at relevante revisjonskriterier er oppfylt. BREEAM-manualen inneholder eksempler på dokumentasjonskrav.

Totalentreprenøren plikter å utarbeide dokumentasjon med tilhørende forklaringstekst som oppfyller kravene til avtalt sertifiseringsnivå og øvrige krav til BREEAM-ytelsen. Dokumentasjonen skal oppfylle alle krav til form og kvalitet som fremgår av BREEAM-manualen, og skal også oppfylle ethvert krav assessor, verifiserer og ratifiserer setter for dokumentasjonen.

Totalentreprenøren skal ferdigstille dokumentasjonen i tide for å oppnå tidsavhengige BREEAM-poeng og eventuelle andre frister som følger av BREEAM-manualen og registreringen hos BRE. I tillegg skal dokumentasjonen ferdigstilles og leveres innen fristene i pkt. G og H nedenfor.

E.3 Byggherrens dokumentasjon og prosjektering (NS 8407 pkt. 24.2)

Dokumentasjon utarbeidet av byggherren før kontraktsinngåelsen er verifisert med [legge inn sertifiseringsnivå] for [legge inn revisjonsfase].

Byggherren bærer risikoen for dokumentasjon utarbeidet av byggherren før kontraktsinngåelsen, og at denne oppfyller kriteriene for avtalt sertifiseringsnivå og BREEAM-krav i pkt. B ovenfor. Med mindre noe annet er avtalt, har totalentreprenøren ikke risikoen eller ansvaret for tidsavhengige BREEAM-poeng og dokumentasjon som byggherren skulle sikret før kontraktsinngåelsen.

[Alternativt: 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 avtalte poengkrav for BREEAM-kvaliteter som avtalt i pkt. B.

Med mindre noe annet er avtalt, overtar totalentreprenøren likevel ikke risikoen eller ansvaret for tidsavhengige BREEAM-poeng som byggherren skulle oppnådd før kontraktsinngåelsen.]

F. Fremdrift (NS 8407 pkt. 21)

Milepeler for totalentreprenørens leveranser av dokumentasjon 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 assessor [og byggherren] senest tre uker før overtakelsesforretningen.

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 ferdigstilt og levert innen følgende frister:

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

Beskrivelse av frist	Frist	Dagmulkt per hverdag
[Frist for overlevering av dokumentasjon ved ferdigstilling, se pkt. G]	[Tre uker før overtakelsesforretningen]	[·] kr
[Frist for overlevering av dokumentasjon fra assessor til verifiserer i sertifiseringsportalen]	[·]	[·] kr
[·]	[·]	[·] kr

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 ytterligere bærekraftige kvaliteter i prosjektet, har partene blitt enige om følgende incentivordninger:

[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.]

Oppnår kontraktsgjenstanden et høyere sertifiseringsnivå enn avtalt i pkt. B skal totalentreprenøren motta et vederlag på;	Avtalt beløp: [·]
Oppnår kontraktsgjenstanden et høyere antall poeng innenfor [legge inn emne/revisjonskategori] enn avtalt i pkt. B skal totalentreprenøren få et vederlag på;	Avtalt bonus: [·]



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 etter pkt. B oppnås ikke;
- b) avtalte krav og poeng for BREEAM-ytelsen i 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.

Selv om ratifiserer ikke tillater endring i klassifiseringsnivået eller oppfylning av poeng etter ratifisering, skal dokumentasjon utbedres for totalentreprenørens regning dersom byggherren krever det.

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 (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 (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 assessor, verifiserer, ratifiserer og BRE, som ikke dekkes av bestemmelsene i J.2 og J.3 dersom mangelen skyldes uaktsomhet fra totalentreprenørens side.



GRØNN BYGGALLIANSE



Kristian Augusts gate 13,
0164 Oslo



byggalliansen.no



@gronnbyggallianse



@NorwayGBC

E16 Eggemoen - Olum.
Foto: Skanska Norge AS