



# BERGEN KOMMUNE

Orientering om inn klima og fysisk arbeidsmiljø ved  
barne- og familietjenesten i Åsane

05.06.2024

# Familiens hus Arna og Åsane



# Forespørsel om orientering i UHSOs møte 5. juni 2024

Arbeidsutvalget i utvalg for helse og sosial har i forbindelse med utvalgsmøtet den 5. juni 2024 et ønske om at byråd for barnevern, sosiale tjenester og mangfold skal orientere utvalget om to tema:

- ***Orientering fra byrådet om inneklima og fysisk arbeidsmiljø ved barne- og familietjenesten i Åsane.***

Høyt sykefravær blant ansatte som er meldt inn som sykefravær grunnet forhold på arbeidsplassen. Dårlig inneklima og manglende ventilasjon har vært meldt som avvik over tid uten at dette er blitt utbedret tilstrekkelig



# Historikk

- Tidligere Åsane videregående skole ble kjøpt av JWR Eiendom AS.
- Etat for bygg og eiendom inngår kontrakt med JWR Eiendom AS i desember 2020. Ombygging ble gjennomført i henhold til bestilling fra barne- og familietjenesten i Åsane.
- Planlagt overtakelse: august 2021.
- Faktisk overtakelse: januar 2022.
- Bygget ble tatt i bruk i februar 2022.



# Historikk

## Februar 2022 – januar 2023

- Klager på inneluft, ventilasjon og lyd.
- Flere møter mellom enhetsleder, byrådsavdelingen (BASB), jurist fra Etat for bygg og eiendom (EBE) og ekstern utleier.
- Ekstern utleier ble bedt om å fremskaffe lydrapport og luftmålinger.

## Februar 2023

- Ettårs-befaring med ekstern utleier, EBE, BASB og leietaker.
- Ekstern utleier rapporterte om pågående målinger og tilpasninger.
- Sluttrapport og innreguleringsrapport ble lovet, men ikke mottatt.

## April 2023

- EBE koblet på flere ressurser for å følge opp leieforholdet tettere.
- Utleier hevdet å ha løst utfordringene, støttet av en rapport fra Multiconsult.



# Historikk

## Juni 2023

- EBE gjennomførte egne inneklimatemålinger som viste at 50 % av de målte rommene har CO<sub>2</sub>-verdier over anbefalt nivå.

## November 2023

- EBE sine egne fagrådgivere på ventilasjon og inn klima gjennomførte befaring, dette er ikke vanlig i et innleieforhold siden ansvar påligger utleier. Konklusjon: Rapport fra Multiconsult var mangelfull. Ventilasjonsanlegget har vesentlige mangler, både på løsninger for fordeling av luften og knyttet til behovsstyring av luftmengder.

## November 2023

- Reklamasjon mot utleier knyttet til vesentlig mangelfull luftkvalitet, lydsmitte og akustikk, og at det dermed ga grunnlag for prisavslag etter leieavtalens pkt. 18, og krav om retting etter husleieloven § 2-11. EBE varslet videre at andre misligholdsbeføyelser, krav som følge av avtalebrudd kunne bli aktuelt.



# Historikk

## November 2023 – april 2024

- Ekstern utleier gjennomførte utbedringer på de tekniske anleggene. Etat for bygg og eiendom (EBE) mener at resultatene ikke er tilfredsstillende.

## April 2024

- EBE sendte nytt brev til ekstern utleier hvor kravet om prisavslag opprettholdes. Varsel om mulig heving av avtalen på grunn av vedvarende mislighold.
- Ytterligere tiltak fra ekstern utleier gjennomføres, inkludert ombygging av ventilasjonsanleggets automatikk og installasjon av inneklimatemperaturmålere.
- Det har i tillegg vært utfordringer med utvendig solavskjerming hvor noen av persiennene har blitt ødelagt som følge av at vinduer har blitt åpnet. Ventilasjonsanlegg har kjøleanlegg for komfortkjøling sommerstid. Utleier setter utvendige persiener i drift etter at det er avtalt med enhetsleder at vinduer ikke skal åpnes.



# Historikk

## Mai 2024

- Bedriftshelsetjenesten gjennomførte utvidede inneklimamålinger. Rapporten er ikke klar på grunn av behov for laboratorieprøver.

## Status pr. 5. juni:

- Etat for bygg og eiendom har tett kontakt med utleier. Flere utbedringer er gjennomført, men noen punkter gjenstår. Utbygger har lovet å løse disse utfordringene raskt og senest innen utgangen av juni 2024.





# Vurdering fra Etat for bygg og eiendom

- Etat for bygg og eiendom forvalter 1,3 millioner m<sup>2</sup> bygningsmasse og leier inn om lag 200.000 m<sup>2</sup> i tillegg.
- For leide bygg er ansvar regulert av husleieloven. EBE har ansvar for å inngå leieavtaler og følge opp utleier for å sikre at utleieobjektet og driften er i henhold til avtalen.
- Utleier har ansvar for å dokumentere at bygget og de tekniske anleggene oppfyller gjeldende krav.
- EBE leier i all hovedsak av store og profesjonelle utleiere. I dette tilfellet er utleier et mindre eiendomsselskap med begrenset kompetanse på inneklima, ventilasjon og styring av ventilasjonsanlegg.
- EBE ser i ettertid at vi burde ha brukt flere ressurser på et tidligere tidspunkt i oppfølgingen av ekstern utleier.



# Konklusjon

- Ekstern utleier har utbedret flere mangler, og arbeid med ytterligere utbedringer pågår. Det er på nåværende tidspunkt ikke grunnlag for å heve kontrakten.
- Kravet om prisavslag for perioden med vesentlige mangler opprettholdes. Dette kravet vil bli fulgt opp når utleieobjektet og driften er i henhold til avtale.
- De ansatte i Barne- og familietjenesten i Åsane har opplevd utfordringer med inneklimaet over en lang periode. Vi har forståelse for ulempene dette har medført.
- Inneklimaet har blitt vesentlig bedre, og flere tiltak pågår. Innen utgangen av juni vil arbeidene være fullført, og inneklimaet vil være i samsvar med lov- og forskriftskrav.



**Spørsmål?**