

Hantering av farliga ämnen i våra fastigheter

Asbest

Asbest är en samling olika mineralfibrer. På grund av sina kemiska egenskaper har asbest använts inom en rad olika områden, till exempel skyddskläder mot hetta, som isoleringsmaterial och i golvmaterial.

Asbest kan förekomma i byggnader uppförda före 1977. All asbest är totalförbjuden sedan 1982. Asbest är inte farligt för miljön, däremot är det hälsofarligt, framförallt för många yrkesgrupper inom byggnadsbranschen som arbetar med befintlig, "inbyggd" asbest. Så länge asbest förekommer i bunden form utgör den ingen nämnvärd hälsorisk. Det är när man börjar riva i asbesten som det kan lösgöras fibrer, som utgör en hälsofara när man andas in dem.

Sollentunahem genomförde 1986 en inventering av asbest i fastigheternas ventilationskanaler och sanering skedde där asbest fanns. Asbest i rörböjar märktes upp och har sanerats successivt i samband med ombyggnader. Asbest förekommer ofta i tekniska installationer som isolering, brandskydd, tätningmaterial och kan även förekomma i kakelfix och fogar eller i mattspackel. I samband med underhållsarbete tas prov vid misstanke om asbestförekomst. Byggnader som har uppförts efter år 1990 anses så pass säkra att ingen provtagning görs. Sollentunahem använder endast asbestsanerare som har tillstånd från Arbetsmiljöverket att arbeta med asbest.

Bly

Bly är ett metalliskt grundämne som är beständigt mot luft och syror. På grund av detta har det använts i till exempel mantlade kablar för el och telefon, för diktning av gjutjärnsrör och för tätning av skarvar på balkonger. Under 1980-talet övergick man från avloppsledningar av gjutjärn till PVC och blyfria kopplingar började användas. Bly i elektriska kablar användes i stor utsträckning fram till 1970, denna användning har därefter minskat successivt.

I Sollentunahems fastigheter är förekomsten av bly i avloppsrör knuten till de hus som är byggda tidigare än 1990. I samband med stamrening eller förnyelse av elsystem hanteras förekomsten av bly enligt krav ställda i upphandlingsunderlag gällande källsortering.

Kvicksilver

Kvicksilver, som är en tungmetall, är ett oerhört farligt miljögift som kan förekomma i olika former, till exempel metylkvicksilver i våra sjöar och vattendrag. I fastigheter förekommer kvicksilver bland annat i lysrör, glödlampor och lågenergilampor. Det kan också finnas i nivåvakter i grundvattenpumpar och vippor i frånluftsfläktar.

Sollentunahem följer gällande lagstiftning och inventerar förekomst av kvicksilver vid genomförande av underhållsarbeten samt sanerar vid behov. I massmedia har informerats om hur man som enskild hyresgäst bör ta hand om kvicksilveravfallet när en lågenergilampa eller ett lysrör går sönder. Läs mer på [Kemikalieinspektionens hemsida om kvicksilver i lågenergilampor och lysrör](#).

PCB

PCB är en miljö- och hälsoskadlig industrikemikalie som innehåller klor och som utvecklades på 1920-talet. PCB kan förekomma i byggnader som uppfördes eller byggdes om under 1956–1972. Användningen av PCB förbjöds i Sverige 1972, men ämnet finns fortfarande kvar i miljön på grund av dess långa nedbrytningstid. PCB kan förekomma i fogmassor i byggnader med tegelfasader eller betongelement. PCB-haltiga fogmassor har även använts runt fönster och portar, som förseglingsglas i isolerglasfönster samt i golvmassor. Det kan även finnas i lysrörsarmaturer. Byggnader som innehåller PCB behöver saneras, och PCB-haltiga fogmassor och byggvaror skall lämnas som farligt avfall.

Inventering skedde under 2007/2008 av utvändiga fogar, isolerglas och golvmassor i vårt fastighetsbestånd. Sanering av fogar med mer än 500 mg/kg har utförts under de senaste åren och blir helt klart under 2014.

PVC

PVC, polyvinylklorid, är en platsort som förekommer i en mängd olika produkter. I fastigheter är det kanske främst i golv men även i olika rör och fönsterkarmar, som PVC finns. Ett material som bara innehåller polyvinylklorid är ganska styvt, så därför tillsätter man en mjukgörare.

Vid förbränning av polyvinylklorid bildas saltsyra och klorerade kolväten på grund av plastens innehåll av klor. Misstanke finns att dioxin bildas.

I PVC-plasterna används en rad stabilisatorer, mjukgörare och flamskyddsmedel som frigörs vid förbränning. Flera av dem misstänks vara miljöskadliga. Avsikten med flamskyddsmedel är att de ska ge ett skydd under en produkts hela livscykel, vilket har resulterat i att flera av dem är svårnedbrytbara miljögifter. Bromerade flamskyddsmedel har en kemisk struktur liknande den i kända miljögifter såsom PCB och DDT. Alla dessa kemikalier är fettlösliga. Detta gör dem ännu miljöfarligare, eftersom levande organismer tar upp fettlösliga kemikalier lättare än vattenlösliga.

I Sollentunahems fastighetsbestånd tar vi hand om detta i samband med underhållsarbete och PVC:n hanteras enligt krav ställda i upphandlingsunderlag gällande källsortering.

Radon

Radon är en ädelgas, som bildas när radium sönderfaller. Radonet sönderfaller i sin tur till radioaktiva metallatomer, radondöttrar. Radondöttrarna följer med inandningsluften och strålningen som de avger kan skada lunga och luftrör.

Radon finns i blå lättbetong, men halterna från betongen är låga. Problemet är i stället det radon som finns naturligt i marken och gasen som bildas kan ta sig upp till markytan och in i byggnader. Radon luktar inte, syns inte och smakar ingenting; det enda sättet att upptäcka radon är att mäta.

Eftersom radon utgör en hälsorisk har Sveriges riksdag beslutat att radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ senast år 2020. Radonhalten i lokaler ska vara lägre än 400 Bq/m³.

Med hänsyn till ovanstående har Sollentunahem tagit fram en plan angående radonmätning för samtliga våra bostadsområden med avslut 2013. 2013 påbörjar även Sollentunahem mätning i samtliga lokaler med avslut 2014.

I de lägenheter som har värden högre än 200 Bq/m³ gör Sollentunahem en radonutredning för att identifiera orsaken, varefter dessa brister åtgärdas och en ny mätning utförs.

Det är viktigt att man som hyresgäst inte täpper till ventiler om man tycker att det drar. Då "stänger man inne" radongasen och halten kan höjas i lägenheten. God ventilation förhindrar detta.

Ämnen som bryter ner ozonlagret

Köldmedium, populärt kallade "freoner", finns bland annat i kyl-, värme- och klimatanläggningar. Problemet med freoner är dess ozonnedbrytande och klimatpåverkande egenskaper. Det finns freoner med olika grad av farlighet. Genom lagstiftning håller freoner på att avvecklas.

Inom Sollentunahems bestånd finns ett antal kylaggregat och frånluftsvärmepumpar som enbart innehåller godkända köldmedium. Samtliga kylanläggningar med freon av typen R12 och R22 har ersatts med nya med godkänt köldmedium. Användningen är ändå förbunden med årlig rapportering till myndigheterna och Sollentunahem använder en auktoriserad entreprenör för skötsel och kontroll av kylutrustningen.

SOLLENTUNAHEM
Fastighetsavdelningen