

Særlige vilkår til Söderberg & Partners kunder

Medforsikret

Sikret under opførelse eller ombygning er tillige byggeriets entreprenører i det omfang forsikringstageren som bygherre i medfør af AB 92 er forpligtet til at tegne brand- og stormskadeforsikring.

Varmecentraler

Dækning for varmecentraler omfatter ligeledes kedelanlæg med tilhørende pumpe- og styringsfaciliteter.

Eventuel begrænsning omkring indfyringseffekt på fx maksimalt 120 kW må ikke gøres gældende uagtet, at der også kan leveres varme til fx detailbutikker, institutioner mv., som er en del af bygningen.

Aflæsningssystemer

Forsikringen skal udvides til at omfatte M-Bus og lignende systemer til at overvåge og aflæse forbruget af vand og varme i de enkelte lejligheder.

Er der tegnet kortslutnings-/elskadedækning omfatter denne dækning også anlæggene.

PC-udstyr der benyttes til styring af ovennævnte anlæg er ikke omfattet af dækningen.

Formålet er en automatisk aflæsning, men også at man hurtigt kan lokalisere eventuelle lækager, i form af stort vand-/varmeforbrug, hvilket netop bør være en fordel i forhold til skadeforløbet, idet skader kan opdages i god tid inden de udvikler sig til større skader.

Datanet

Installationer til bredbånd, ADSL eller lignende netværk er at betragte som bygningsdele svarende til bl.a. telefon- og antenneinstallationer inkl. udstyr opbygget i underforstærkerinstallationer.

Switche, bokse og lignende i separat indrettet teknikrum (hovedstation) betragtes som værende løsøregenstande.

Udstyr ejet af en lejer- eller antenneforening/-laug er endvidere ikke omfattet af denne udvidelse.

ATS/CTS-anlæg og styringsanlæg til vaskerier

ATS-/CTS-anlæg og styringsanlæg samt elektronisk udstyr i vaskerier, fx betalingssystemer, sæbedoseringsanlæg og automater, medforsikres under bygningsforsikringen såfremt anlægget er fastmonteret i den enkelte ejendom. Er der tegnet kortslutnings-/elskadedækning omfatter denne dækning også anlæggene. Erstatning foretages uden fradrag for alder/brug eller afskrivning.

PC-udstyr der benyttes til styring af ovennævnte anlæg er ikke omfattet af dækningen. Rede penge i automater dækkes ikke.

Underforsikringsklausul

Underforsikring kan ikke gøres gældende pga. fejl i eller fejlberegnet areal eller antal lejligheder i forbindelse med en dækningsberettiget skade. Dette gælder tillige, hvis det skulle forekomme, at et helt forsikringssted/adresse ikke er nævnt. Til gengæld herfor kan forsikringsselskabet foretage regulering tilbage fra forsikringens start, dog maksimalt 2 år tilbage.

Svamp og insekt

Hvis bygningsforsikringen er tegnet med svamp- og insektskadedækning, gælder det at forsikringen etableres uden sumbegrænsning og inkluderer rimelige udgifter til uvildig konsulentbistand, der kan benyttes ved eventuel uenighed om skadens art og omfang, med indtil 15 % af skadeudgiften, dog maksimalt 500.000 kr.

Glas

Hvis bygningsforsikringen er tegnet med glasskadedækning, gælder det at alt glas tilhørende ejendommen er medforsikret uanset mål og kvalitet. Glaskeramiske kogeplader er dækket ved pludselig skade.

Dækningen inkluderer sædvanlig lovliggørelsesdækning samt udgifter til alarmtråde eller -strimler f.s.v. erstatning ikke kan opnås fra anden side.

Vandskade Køle-/fryseskabe mv.

Ved tilfældig, i forhold til lejligheden, udefra kommende strømsvigt dækkes tillige vandskade på bygningen som følge af vand fra køle-/fryseskabe og frysekummer.

Vandskade - Damp

Dækning for udstrømning fra røranlæg og installationer i øvrigt, jf. forsikringsselskabets normale betingelser, inkluderer tillige skade som følge af udstrømning af damp.

Udstrømning fra akvarier, vandsenge og lign.

Dækning for udstrømning fra røranlæg og installationer i øvrigt inkluderer også udstrømning af vand fra akvarier, vandsenge og lign.

Skade på gulv under vandsenge som følge af kondens og anden fugt der opstår under alm. brug dækkes ikke.

Sanitet

Hvis bygningsforsikringen er tegnet med dækning for sanitet, gælder det at dækningen er udvidet til at omfatte fittings, tilslutningsrør og lign. i det omfang en udskiftning er nødvendig i skadetilfælde.

Såfremt en skade på sanitet medfører udskiftning af sanitet til en anden modeltype end det beskadigede, meddækkes også omkostninger til samtidig udskiftning af blandingsbatteri eller toiletsæde. Dette forudsætter dog at det oprindelige blandingsbatteri/toiletsæde ikke kan tilpasses den nye sanitet. Synlig forskel på ny sanitet og et brugbart gammelt blandingsbatteri/toiletsæde giver ikke ret til udskiftning.

Andelshavers, lejers m.m. bygning

Udestuer, markiser, garager, carport og redskabsskure m.m. (herunder tillige andelshavers /lejers/ejerlejlighedsindehavers bygningsindretninger i lejemålet, fx skillevægge, lofter og lign.) er meddækket for brand og anden bygningsbeskadigelse uden særskilte anvisninger, når disse er opført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement og med andelsbolig-/ejerforeningen/ ejeren af udlejningsejendommens tilladelse. Vælger ejendommen generelt at tegne glasforsikring, omfatter denne tillige de førnævnte bygninger.

Ubenyttede bygninger

Nogle bygninger, eller dele heraf, kan stå ubenyttede/tomme over en periode. Dækning herfor skal ydes som for bygninger og anlæg i øvrigt.

Merforbrug af vand

Der dækkes dokumenteret merforbrug af vand efter skade med en forsikringssum på kr. 100.000 i en periode på max, 3 mdr. inden skade konstateres.

Huslejetab

Huslejetab dækkes med indtil 4.241.000 kr. pr. forsikringssted pr. skade, såfremt de almindelige forsikringsbetingelser ikke angiver en højere sum, og er gældende hvis huslejetabet opstår som følge af en skade der er dækket under bygningsforsikringen.

Dækningsperioden udgør maksimalt 36 mdr. Summen betragtes som 1. risikosum, der kan således ikke gøres begrænsning gældende selvom summen opbruges på fx 12 mdr.

Forsikringen udvides til at dække genhusning af afdelingskontorer, bestyrelseslokaler, aktivitetscentre, lokaler til brug for beboersociale arbejder og lign. samt garager og værksteder til ejendommens drift og lign. med de for policen valgte dækningssummer.

Opmagasiner

Rimelige udgifter til opmagasinering samt ud- og indflytning af beboers indbo i forbindelse med en dækningsberettiget bygningsskade herunder tømning, bortskaffelse og destruktion af kasseret indbo.

Forsikringssum indtil 50.000 kr. pr. boligenhed, maksimalt 200.000 kr. pr. skadebegivenhed.

Dækningen som er på 1. risikobasis er subsidær i forhold til en eventuel tegnet indbo- eller løsøreforsikring og dækning herfra betragtes som selvrisko til denne forsikring.

Dækning ydes indtil den beskadigede boligenhed er klar til ibrugtagning, dog maksimalt indtil 24 måneder efter skadens indtræden.

Genhusning

Meromkostninger, ud over sædvanlig husleje, til genhusning af beboere ved fraflytning i forbindelse med en dækningsberettiget skade. Dækning ydes med maksimalt 200.000 kr. pr. boligenhed og maksimalt 1.500.000 kr. pr. skadebegivenhed. Dækningen som er på 1. risikobasis er subsidær i forhold til en eventuel tegnet indbo eller løsøreforsikring og dækning herfra betragtes som selvrisko til denne forsikring.

Dækning ydes indtil den beskadigede lejlighed er klar til ibrugtagning og indtil maksimalt 14 dage efter, dog maksimalt 24 måneder efter skadens indtræden.

Løsøre

Uanset pkt. 5.7.7 i vilkår 201.10 er forsikringssummen på lejede affaldscontainere 150.000 kr. (indekseres ikke).

Hjertestartere

Forsikringen er udvidet til at omfatte simpelt tyveri og hærværk af hjertestartere, når disse er monteret udvendigt på den/de forsikrede bygninger.

Forsikringen dækker op til 60.500 kr. pr. skade (indekseres ikke).

Bygningsbeskadigelse som følge af beboers sygdom eller dødsfald

Dækkes jf. vilkår 201.10 pkt. 4.4.17 med en forsikringssum på 100.000 kr.

Haveanlæg

Haveanlæg dækkes jf. vilkår 201.10 pkt. 3.2.13, dog er forsikringssum forhøjet til 500.000 kr. (indekseres ikke).

Uanset pkt. 3.2.14 i vilkår 201.10 er forsikringssummen på særlig indretning af legepladser 500.000 kr. (indekseres ikke).

Midlertidig afdækning

Omkostninger til midlertidig afdækning efter en dækningsberettiget bygningsbeskadigelse er medforsikret. Dækningen er subsidær i forhold til eventuelt tegnet familie- eller løsøreforsikring, og dækning herfra er således at betragte som selvrisiko til denne udvidelse.

Mindre byggeprojekter

Forsikringen omfatter uden forudgående anmeldelse mindre om- og tilbygningsarbejder, herunder renovering af eksisterende bygninger, renovering af vand-, varme- og øvrige rørinstallationer, tagarbejder inkl. varmt arbejde for indtil 10.000.000 kr. pr. projekt.

Til imødekommelse af de almindelige vilkårs betingelser om pligt til anmeldelse af risikoforandringer.

Forsikringen omfatter endvidere brand- og stormskadeforsikring, jf. AB 92 § 8, stk. 1 for byggeprojekter indtil 10.000.000 kr. pr. projekt.

Ansvar - ansatte

Erhvervs- og produktansvar som forsikringstageren måtte pådrage sig overfor 3. mands person eller ting, når ansatte ejendomsfunktionærer, varmemestre og gårdmænd mv., udfører mindre reparations- og eller vedligeholdelsesarbejder, fx udskiftning af pakninger, blandingsbatterier, kontakter og lign. Egentlige reparationsafdelinger m.m. er dog undtaget fra dækning, og for sådanne skal der etableres separat ansvarsforsikring.

Øvrige dækninger

Huslejetab – udvidelse af genhusning af egne lokaler

Forsikringen udvides til at dække genhusning af ejendomskontorer, bestyrelseslokaler, aktivitetscentre, fælleslokaler o. lign.

Forsikringssum 4.241.000 kr.

Dækningsperiode 36 mdr.

Storkøkken- og cafeteria-drift

På visse adresser kan forefindes drift af kantine/cafeteria/restaurant med "varmt" køkken.

Forsikringsdækning skal tage højde for herfor. Er primært gældende i forbindelse med kontorejendomme, ældrecentre, beboeraktivitetslokaler o. lign.

Varmt arbejde

Sædvanlige regler om udfyldelse af aftaleblanket samt krav om certificering gælder ikke for varmt arbejde der udføres af eget ansat personale og forhøjet selvrisiko, som følge af udførelse af varmt arbejde vil derfor ikke kunne gøres gældende.

Endvidere vil kravene/den forhøjede selvrisiko ikke kunne gøres gælden, når en lejer/ejer for egen regning eller på egen foranledning uden orientering af bygningsejer udfører eller får udført varmt arbejde.

Haglskade – nedstyrtende genstande

Uanset definitionen på krav til fundamenter, gælder at skade som følge af haglskade og nedstyrtende genstande er omfattet af forsikringsdækningen uanset fundamentets karakter.

AB 92/ABT 93 §8 stk. 1 – afdækning af igangværende entrepriser

Ved overgang til nyt forsikringsselskab kan kunden have en række igangværende eller nyligt afsluttede entrepriser, som skal omfattes for den resterende byggeperiode samt indtil fejl og mangler er udbedret jf. AB 92/ABT 93 § 8 stk. 1 for brand- og stormskade, ligesom entreprenør skal medtages som sikret på policen.

Forsikringsselskabet skal bekræfte, at disse igangværende byggesager vil være omfattet af ny forsikring samt om der forventes, at der skal betales præmie for disse byggesager. I så fald bedes den forventede præmie oplyst.

Det skal i den forbindelse noteres, at forsikringen også skal dække i den periode, der pågår efter byggesagens afslutning til udbedring af fejl og mangler.

Alternative energiformer

Forsikringen dækker brand og storm på alternativ energi. Som alternativ energi regnes varme-, genvindings-, solvarme-, solcelle- og jordvarmeanlæg, samt vindturbiner og små vindmøller med tilhørende rør og kabler af ikke erhvervsmæssig karakter. Anlæggene, med undtagelse af jord-varmeanlæg, skal være monteret på eller ved den forsikrede bygning.

LAR-forbedringer

I forbindelse med de seneste års forøgelse af regnmængder investerer de enkelte ejendomme væsentlige midler i forbedring af den lokale afledning af regnvand (LAR) for at forhindre skybruds- og oversvømmelsesskader i kældre.

Forsikringen er udvidet til at omfatte disse LAR-forbedringer uden sumbegrænsning.

LAR kan omfatte "grønne tage", regnvandsbassiner (overjordiske som underjordiske), regnvandskanaler o.lign.

Regresfrafald mod lejer

Hvis forsikringsselskabet har udredt en forsikringsydelse for bygningsskade inklusive huslejetab som følge af brand, frafalder selskabet regres i de tilfælde hvor skaden på den lejede bygning eller dele af den lejede bygning er forvoldt af erhvervslejer ved simpel uagtsomhed og i de tilfælde hvor skaden på del af bygningen, som lejer ikke har i sin varetægt, er forvoldt af lejer ved simpel uagtsomhed.

Frafald af regres omfatter også tilfælde hvor erhvervslejer efter lovgivningen vil objektivet ansvarlig for skader, dog stadigvæk kun for så vidt angår skader forvoldt ved simpel uagtsomhed.

Nærværende klausul følger *Forsikring og Pensions Regresfrafaldsaftale* på Bygningsbrandforsikringsområdet, hvorfor klausulen skal fortolkes i overensstemmelse med denne aftale.

Glasfacader m.v.

Uanset forsikringsselskabernes normale vilkår og om den enkelte ejendom har etableret glasforsikring, skal forsikringen udvides til at omfatte glasfacader og glasindgangspartier mod brud og øvrige dækninger omfattet af policen, hvor gængse byggematerialer som mursten, beton m.v. er erstattet med glas.

Genopførelse andetsteds

Den fastsatte erstatning kan anvendes til genopførelse af bygninger eller anlæg andetsteds i Danmark til samme eller andet formål.

Forøgede omkostninger forbundet med dette erstattes ikke.

Ny- til- og ombygning

Forsikringen bedes udvidet til at omfatte bygning under opførelse, nedrivning samt til- og ombygninger på eksisterende bygning inkl. materialer der er bestemt til montering i bygningen og som opbevares på byggepladsen. Summen herfor bedes udgøre kr. 10.000.000. Forsikringstager er ikke forpligtiget til at orientere forsikringsselskabet om entrepriser omfattet af denne dækning.

Sikrede under opførelse eller ombygning er tillige byggeriets entreprenører i det omfang forsikringstageren som bygherre i medfør af AB 92 er forpligtiget til at tegne brand- og stormskadeforsikring. Forsikringstager er heller ikke her forpligtiget til at orientere forsikringsselskabet om entrepriser omfattet af denne dækning.

Udvidelse mod en præmie

Udvidet vandskadedækning

Forsikringen udvides til at omfatte skade som følge af

- Nedbør herunder fygesne, der trænger ind i bygningen.
- Udsivning fra synlige rørinstallationer samt beholdere og akvarier med et rumindhold på mere end 20 L.

Det er en forudsætning for erstatning, at årsagen til skaden repareres umiddelbart efter skaden er opstået. Udgiften til dette er ikke omfattet af forsikringen.

Forsikringen dækker ikke

- Udbedring af årsagen til at vand eller fygesne er trængt ind i bygningen, f.eks. reparation af revner i fundament eller etablering af manglende omfangsdræn.
- Skader der skyldes kondens og grundfugt.
- Lugtgener.
- Skader på bygninger under ombygning, tilbygning eller opførelse.
- Skader der skyldes frost i lokaler der ikke er tilstrækkeligt opvarmet, medmindre at skaden skyldes tilfældigt svigt i varmeforsyningen.
- Skader der skyldes oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.

Selvrisiko 5.151 kr. af enhver skade.

Pludselig skade

Forsikringen dækker pludselige skader, der ikke er påregnelige.

Ved pludselig skade forstås skade, som skyldes en udefra pludselig kommende og virkende årsag.

Skader, som sker over et tidsrum og ikke på et tidspunkt, f.eks.

- revnedannelser på grund af frost,
 - bygningens sætning,
 - trykprøvning
 - tæring af rør, radiatorer, kedler, beholdere, m.v.
 - rystelser fra trafik
 - gener fra dyr, der graver, gnaver eller bygger rede,
- regnes ikke for pludselige skader.

Skader, der opstår ved almindelig brug og slid, f.eks.

- tæring, ridser, skrammer, tilsmudsning
 - spild af væsker, stænk og lignende
- henhører under almindelig vedligeholdelse, som ikke er omfattet af forsikringen.

Hærværk, graffiti samt simpelt tyveri fra bygning er ikke omfattet af forsikringen medmindre dette fremgår af policen.

Selvrisiko 2.078 kr. af enhver skade.



Hærværk-/graffitidækning

Forsikringen dækker skade som følge af hærværk og/eller graffiti på den/de forsikrede bygning/-er.

Ved hærværk forstås skade forvoldt med vilje i ondsindet hensigt.

Ved graffiti forstås ulovlig bemaling af den/de forsikrede bygning/-er uden ejers accept.

Forsikringssummen er max. 150.000 kr. (1. risiko)(indekseres ikke) pr. skade.

Der er en selvrisiko på 5.151 kr. af enhver skade.