

# Forsikringer

---

Hvad dækker forsikringerne?  
Hvordan kan vi forebygge skader?  
Når skaden er sket.  
Hvor skal du henvende dig?



DAB

[www.dabbolig.dk](http://www.dabbolig.dk)

# 1. Forsikringstegning

---

## Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen tegnes af boligafdelingens driftschef.

## Løsøreforsikring

Løsøreforsikring tegnes for det løsøre, som blandt andet findes på ejendomskontorer, i selskabslokaler, klubber, materialegård, depoter og vaskerier. Disse forsikringer tegnes af ejendomsmesteren – eventuelt i samarbejde med driftschefen. Det er meget vigtigt, at forsikringssummen fastsættes så præcist som muligt, for hvis den er for lille, bliver der ikke udbetalt fuld erstatning i forbindelse med skade, og er den for stor betales for meget i præmie.

Generelt skal forsikringssummen fastsættes til nyværdi. Husk, at der også skal tegnes en løsøreforsikring, hvis der for eksempel skal afholdes beboerfest, hvor der lejes telte, borde og stole. Løsøreforsikringen tegnes som en korttidsforsikring efter behov.

## Arbejdsskade

Enhver arbejdsgiver har pligt til at tegne en arbejdsskade-forsikring, hvis der er fastansatte eller midlertidigt ansatte, som udfører arbejde, uanset om arbejdskraften er lønnet eller ulønnet.

I de tilfælde, hvor ejendomsmesteren eller driftschefen bestiller en håndværker, har de selvfølgelig ikke pligt til at tegne arbejdsskade-forsikring, da der er tale om en selvstændig ”entreprenør”, som får betaling efter regning for udført arbejde.

## Arbejdsmaskiner, traktorer med videre

For registreringspligtige køretøjer og arbejdsmaskiner skal der i henhold til færdselsloven tegnes en lovpligtig ansvarsforsikring. Er køretøjet købt gennem en forhandler, vil denne som oftest forestå indregistreringen, og det skal derfor blot anføres, hvor køretøjet skal forsikres.

Også for køretøjer og arbejdsmaskiner, der ikke er indregistreret, skal der tegnes en motoransvarsforsikring, med mindre køretøjet/maskinen er meddækket på bygningsforsikringen.

Ansvarsforsikringen dækker de skader, som køretøjet eller arbejdsmaskinen forvolder på tredjemands person eller ting i forbindelse med kørsel. Det er vigtigt, at maskiner udelukkende anvendes af personer, som er ansat i driften, da motoransvaret alene dækkes i forbindelse med drift af DAB administrerede bygninger.

Det er ejendomsmesteren, der sørger for at tegne en kaskoforsikring ved at kontakte forsikringsselskabet og meddele mærke, årgang og stelnummer på det køretøj eller den maskine, der skal forsikres. Arbejdsmaskiner, traktorer med videre kan også kaskoforsikres, så der opnås dækning for de skader, der sker på arbejdsmaskinen eller køretøjet selv. Hvis en arbejdsmaskine eller et køretøj skal kaskoforsikres, skal nyværdien også oplyses. Det er tillige vigtigt at få anmeldt en kaskoforsikring, hvis forsikringsbehovet ophører.

## Nybygning, tilbygning eller renovering

Nybyggeri er altid forsikret af boligselskabet. Skal der tilbygges eller renoveres, er brand- og stormskader automatisk meddækket af ejendomsforsikringen.

Entreprenøren er automatisk medforsikret på ejendomsforsikringen for disse skader, men det tilrådes alligevel altid at meddele forsikringsselskabet, hvilke entreprenører der arbejder på byggesagen uanset entreprisens størrelse. Dette betyder, at entreprenøren jf. AB18 er medtaget som sikret på policen. Evt. dokumentation/bekræftelse kan fås fra forsikringsselskabet, og gives til den enkelte entreprenør.

Som supplement til dækning af brand- og stormskader kan der tegnes en entrepriseforsikring, som dækker på ”all risks” vilkår (det vil sige, at den dækker alle de skader, som ikke positivt er undtaget i betingelserne). Der kan indsendes en elektronisk begæring herom.

# 1. Forsikringstegning (fortsat)

---

## **Ansvarsforsikring**

Der vil normalt være tegnet forsikring for det ansvar, der kan ifaldes som ejer af bygningen, under bygningsforsikringen. Der kan dog være behov for supplerende ansvarsforsikringer ved for eksempel beboerfester, hvor farlige aktiviteter indgår, med mindre bygningsforsikringen specifikt nævner disse aktiviteter.

Eksempler på farlige aktiviteter, hvor forsikringsselskabet skal kontaktes for udvidelse af dækning er: afbrænding af fyrværkeri, sankthansbål, race, hoppeborg og bungy jump.

Codan Forsikring har udvidet bygningsforsikringen til at dække sikredes ansvar for skade forvoldt i forbindelse med arrangementer med hoppeborg.

Det er dog en forudsætning for dækningen, at der foreligger polititilladelse for aktiviteten fra den lokale politimyndighed, og at de til enhver tid gældende regler for opstilling og brug af hoppeborg er overholdt.

Det er desuden en forudsætning for dækningen, at der i henhold til enhver tids gældende regler skal være opsyn med hoppeborgen i hele brugstiden.

Er din boligafdelingen forsikret i et andet forsikringsselskab end Codan Forsikring, bør du undersøge, om der er behov for at tegne en udvidet forsikring, næste gang I skal holde et beboerarrangement, hvor farlige aktiviteter indgår.

## 2. De enkelte forsikringer - hvad dækker de?

---

### Bygningsforsikring

Som udgangspunkt omfatter bygningsforsikringen altid brand og andre skader på bygningen. Det nøjagtige dækningsomfang står i policen for den enkelte boligafdeling.

Generelt omfatter bygningsforsikringen alle de nævnte bygninger i policen, inklusive fundament og sekundære bygninger (u-isolerede eller uopvarmede bygninger, halvtage og overdækninger, der ikke anvendes i virksomhedens primære drift). De sekundære bygninger mederstattes indtil den sum, der er anført i policen.

Derudover omfatter forsikringen faste el-installationer, fast bygningstilbehør (herunder gas- og vandinstallationer, elevatorer, vaskeanlæg og hårde hvidevarer), gulvbelægninger, brand- og tyverisikring, flagstænger, antenner, legehuse, bygningsudsmykning, haveanlæg og tilbehør til ejendommens drift (det vil sige andet sædvanligt tilbehør og materiel, der udelukkende anvendes til ejendommens drift).

**Brand.** Brand defineres som en flammedannende ild, der spreder sig ud over sit arnested. Det betyder for eksempel, at ild fra en brændeovn ikke dækkes, da ilden jo ikke har spredt sig ud over sit arnested. Men springer der en glød fra brændeovnen, som får fat i tæppet, danner flammer og breder sig, er der tale om en brandskade, som er omfattet af forsikringen, fordi ilden i dette tilfælde er udenfor sit arnested.

**Direkte lynnedslag.** Omfatter overspænding/induktion eller andre elektriske fænomener, når lynet er slået ned direkte i det forsikrede, eller de bygninger hvor de forsikrede genstande er.

**Ekspllosion.** Ved eksplosion forstås en kemisk proces, der medfører stærk varme og en voldsom rumfangsforøgelse af de reagerende stoffer.

**Sprængning af dampkedler og autoklaver.** Herved forstås en pludselig og utilsigtet udligning af tryk i og udenfor beholderen, men ikke sønderrivning af andre årsager (for eksempel materialesvigt).

**Tørkogning af kedler.** Gælder udelukkende kedler, der anvendes til rumopvarmning.

**Nedstyrning af luftfartøjer.** Omfatter nedstyrning af luftfartøjer eller nedfaldne genstande derfra, men ikke skade forårsaget af medførte sprængstoffer.

**Pludselig opstået tilsoedning.** Omfatter udelukkende tilsoedning fra forskriftsmæssigt ildsted til rumopvarmning.

**Slukning/nedrivning med videre.** Gælder udelukkende, når der er tale om en forsvarlig foranstaltning for at forebygge eller begrænse for eksempel en brand.

**Bortkomst af genstande.** Gælder bortkomst af de forsikrede genstande under en forsikringsbegivenhed.

### Tilvalgsdækninger til bygningsbrand:

**Kortslutning.** Kortslutning dækkes, hvis det fremgår af policen, at denne dækning er valgt.

**Restværdi.** Restværdi dækkes, hvis det fremgår af policen, at denne dækning er valgt. Med Restværdiforsikring kan du få nedrevet resten af bygningen og opført en ny, hvis skaden overstiger mindst 50 procent af nyværdien.

## 2. De enkelte forsikringer - hvad dækker de? (fortsat)

---

### Under anden bygningsbeskadigelse dækkes:

**Stormskade.** Stormskade dækkes, hvis vindhastigheden har været mindst 17,2 m/sek.

**Nedbørsskader.** Nedbørsskader dækkes, når skaden er en direkte og umiddelbar følge af en dækningsberettiget stormskade på bygningen.

**Anden vejrligsskade.** Omfatter skade som følge af snetryk, nedbør og smeltevand, når skaden er en direkte og umiddelbar følge af en dækningsberettiget snetryksskade på bygningen samt voldsomt sky- eller tøbrud, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer forsikringsstedet eller stiger op gennem afløbsledninger.

**Vandskade.** Omfatter både vand, olie og kølevæske, der tilfældigt strømmer ud fra røranlæg og dertil knyttede installationer.

**Frostsprængning.** Omfatter dækning for frostsprængning af røranlæg, der tilfører bygningerne vand.

**Indbrudstyveri, og hærværk** i forbindelse hermed. Dækkes, hvis der har været indbrud i ejendommen eller forsøg herpå. Hærværk i forbindelse med indbrud dækkes ligeledes – ved hærværk forstås skade forårsaget med vilje og i ondsindet hensigt.

**Påkørte, væltede og nedstyrtede genstande.** Dækker skader der sker ved påkørsel af bygningerne eller væltede/nedstyrtede genstande, der udefra beskadiger bygningerne.

### Bygningsforsikringen kan endvidere udvides til at omfatte følgende dækninger:

**Udvidet rørskade.** Dækker udsivning eller udstrømning fra skjulte rør, hvorved forstås rør, som befinder sig i vægge, mure eller gulve samt rør, der er gemt i paneler, krybekældre, skunkrum og lignende permanent lukkede rum, men ikke kedler, varmevekslere, varmtvandsbeholdere, ekspansionsbeholdere og rør i disse.

**Svampe- og insektdækning.** Omfatter skade som følge af angreb af træ- og murødelæggende svampe eller insekter. Dækningen omfatter dog ikke skade forårsaget af råd eller rådborebiller.

**Husejeransvar.** Dækker det erstatningsansvar, som forsikringstager samt medhjælp til ejendommens pasning kan ifalde over for skade på tredjemands person eller ting. Dækningen omfatter dog ikke skade på for eksempel egne ting eller ting, man har i sin varetægt.

**Glas- og kummedækning.** Omfatter brud på glas og sanitet. Denne dækning omfatter endvidere brud på glaskeramiske kogeplader.

*Generelt gælder det, at der aldrig er dækning for skader, som skyldes manglende vedligeholdelse, fejlkonstruktion, materialefejl eller forkert opførelse.*

## 3. Hvordan kan vi forebygge skader?

---

Det er vigtigt at forebygge skader – dels for at begrænse risikoen for at boligen bliver ubeboelig som følge af en skade og dels for at begrænse omkostningerne til udbedring af skader.

Det er ejendomsmesteren, der bedst kender boligafdelingen, beboerne, de lokale håndværkere og brandmyndighederne. Det er også ejendomsmesteren, der er nærmest til at opdage i tide, hvor der kan og skal sættes ind for at forebygge skader. Ejendomsmesteren kender desuden vedligeholdelsesbudgettet og ved, hvad der umiddelbart kan iværksættes, og hvad der skal ansøges om tilladelse til.

Ejendomsmesteren har mulighed for at hente hjælp hos Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut (DBI) eller hos forsikringsgesellschaftet, der gerne rådgiver om risikobegrænsning.

### **Generelt om forebyggelse af brandskader:**

Ejendomsmesteren bør, eventuelt i samarbejde med driftschefen, gennemgå alle bygninger og se efter, om der er ryddeligt både på loftet og i kælderen. Kældre og opgange er et risikoområde, og alt brandbart i disse områder skal om muligt fjernes. Kontroller også, om kælderrum er aflåst og udskift eventuelt defekte låse, så uvedkommende ikke kan komme ind og sætte ild til det, der ligger i kælderrummene.

Husk, at trapperne er flugtvejen for alle beboere, og derfor må der ikke være affald eller effekter på trappen. Der må heller ikke stå cykler, barnevogne og lignende på trappen. Stil heller ikke affaldscontainere og storskrald op ad bygningerne. Få i stedet aftalt pladser til disse ting og til eventuel opmagasinering af store ting.

Kontroller branddøre og gennemføringer, og sørg for at fjerne kroge eller andet, der holder branddørene åbne.

Ved tagrenovering er det vigtigt at træffe aftaler om sikkerhedsforanstaltninger – ikke mindst hvis der er tale om ”varmt arbejde” (svejsning og brug af vinkelslibere). Sørg for at undersøge, om alle forskrifter er overholdt.

### **Generelt om forebyggelse af stormskader:**

Større tagskader gør som oftest ejendommen ubeboelig. Ved passende lejlighed skal ejendomsmester og/eller driftschefen sørge for at kontrollere tagbindere på tegltage for korrosion. De skal også sørge for at få repareret små tagskader hurtigst muligt, så en storm ikke kan ”få fat” i taget. Ved tagrenovering skal driftschefen sikre, at der føres kontrol med, at det nye tag fæstes i underlaget.

### **Generelt om forebyggelse af svampeskader:**

God vedligeholdelse forebygger svampeangreb. Sørg derfor for at reparere utætte tagrender og nedløbsrør. Reparer tagskader og skader på inddækninger, beskyt træværket mod fugt, og se efter fugtpletter og alger på facaderne.

### **Andre gode råd:**

I vinterhalvåret, når der ryddes og saltes, kan ejendomsmesteren føre en ”logbog” over, hvornår det er gjort. Så kan det altid efterfølgende dokumenteres, hvis der anmeldes skader som følge af fald på glatte stier, fortove eller lignende.

Ejendomsmesteren skal være bevidst om lokale risici – lære dem at kende, vurdere dem og være på forkant. Opsæt nogle systemer, som let kan anvendes i dagligdagen. Alt dette er medvirkende til at opnå tryghed og sikkerhed for beboerne, samtidig med at det letter arbejdet og begrænser omkostningerne.

## 4. Når skaden er sket

---

### Hvilke skader skal anmeldes?

Der er selvrisiko på ejendomsforsikringer. Det betyder, at når ejendomsmesteren eller inspektøren fremover anmelder en skade, skal de være opmærksomme på, om udgifterne i forbindelse med reparationen bliver større end selvriskoen, og om det derfor kan betale sig at anmelde skaden til forsikringsselskabet.

Vurderer de, at skaden koster mindre end selvriskoen, skal den ikke anmeldes til forsikringsselskabet.

Vurderer de, at skaden koster mere end selvriskoen, anmeldes den efter de retningslinjer, der er anført nedenfor.

Kummeskader skal anmeldes som hidtil – uanset skadens størrelse.

### Hvordan skal skaden anmeldes?

Er der opstået en brandskade, er det vigtigt, at ejendomsmesteren eller driftschefen kontakter forsikringsselskabet telefonisk snarest muligt, idet der som oftest skal en taksator ud at kigge, når der er tale om brand. Desuden er det vigtigt, at de sikrer billeddokumentation af forholdene, så snart dette er muligt.

Ved større stormskader skal der ringes til forsikringsselskabet med det samme. Eventuelle skadebegrænsende foranstaltninger skal iværksættes omgående – det kan ejendomsmesteren eller inspektøren få hjælp til, når de anmelder skaden telefonisk.

Ved indbrud/hærværk skal skaden anmeldes til politiet og forsikringsselskabet. Eventuel afdækning skal iværksættes straks for at undgå yderligere skade. Midlertidig afdækning skal dækkes af den pågældende beboers indboforsikring, da det er beboerens indbo, der beskyttes.

Er der sket vandskade eller lignende, skal ejendomsmesteren eller inspektøren omgående iværksætte skadebegrænsende foranstaltninger – for eksempel med hjælp fra SSG Skadeservice/Belfor eller lignende – og skaden skal snarest muligt anmeldes til forsikringsselskabet.

Er skaden ikke anmeldt telefonisk, skal ejendomsmesteren eller inspektøren udfylde en skadeanmeldelse/mail med alle relevante oplysninger og sende den direkte til forsikringsselskabet. Anmeldelsen kan også udfyldes på forsikringsselskabets hjemmeside, hvis anmelder kender policenummeret.

Vær opmærksom på, at nogle forsikringsselskaber giver mulighed for at gå i gang med udbedring og reparation uden skadeanmeldelse under særlige omstændigheder. Eksempelvis kan der være tilfælde, hvor glas- og sanitetskader eller mindre reparationer i forbindelse med en skade kan iværksættes straks og uden at kontakte forsikringsselskabet. Sørg derfor for at kende betingelserne i det aktuelle forsikringsselskab.

### Hvordan betales regningerne?

Da fakturaerne skal betales af forsikringsselskabet og ikke af boligafdelingerne, skal ejendomsmesteren eller driftschefen ikke lave rekvisitioner på disse arbejder. Håndværkere og leverandører skal i disse sager orienteres om, at fakturaen **skal** sendes direkte til forsikringsselskabet. Det skal indskræpes, at alle fakturaer skal påføres skade- eller policenummer samt adressen, hvor skaden er sket.

Forsikringsselskabet betaler håndværkerne og sender herefter en faktura på selvriskoen til DAB. Ejendomsmesteren og inspektøren vil modtage fakturaen på selvriskoen til godkendelse og attestation. Udgifterne til selvrisiko konteres på konto 115.800.

## 4. Når skaden er sket (fortsat)

---

### FORSIKRINGSOPLYSNINGEN

Forsikringsoplysningen er forsikringsselskabernes fælles informationstjeneste.

Forsikringsoplysningen kan kontaktes via e-mail: fo@forsikringsoplysningen.dk eller på tlf. 33 44 55 00 klokken 10 - 15 alle hverdage.

Forsikringsoplysningens hjemmeside indeholder en lang række artikler om de forskellige forsikringstyper, statistik, pressemeddelelser og nyheder om forsikringsbranchen.

Ejendomskontoret kan også bestille en lang række brochurer om de forskellige forsikringsformer.

Klik ind på [www.forsikringsoplysningen.dk](http://www.forsikringsoplysningen.dk) for at få et uvildigt svar på dine forsikrings spørgsmål.



Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
Tlf.: 77 32 00 00  
E-mail: [dab@dabolig.dk](mailto:dab@dabolig.dk)  
[www.dabolig.dk](http://www.dabolig.dk)

DAB

2023