

Godkendt på bestyrelsesmøde den 4. november 2020 - opdateret, den 9/11 2020

Forsikringsforhold i E/F Aladdin

Vi skal undgå skader i vores ejendom.

Skaderne er bekostelige for ejerne, der er selvrisiko på stort set alle vandskader og selvrisikoen skal betales af skadevolder, typisk den der ejer installationen hvor skaden er sket. Skader er også meget generende for ejerne, der uforvarende bliver en del af en skade.

En vandskade er typisk værst for dem, der bor under en vandskade. Det kan tage meget lang tid at få udtørret en skade og efterfølgende få udbedret de skader der sker. Vi har skader fra juni måned der endnu ikke er udbedret og det er ekstremt generende både i dagligdagen men også hvis du skal sælge din lejlighed med en uafsluttet skade.

Vi har siden december 2019 brugt et skadeservice firma til håndteringen af vandskader, men det tager alt for lang tid fra anmeldelsen af en skade til udbedringen er sket. Derfor vil vi indføre en ny proces, så ansvaret for skaden hurtigere kan blive afklaret og herefter hurtigere kan blive udbedret. Hvis forsikringen ikke dækker en skade, skal skadevolder selv dække alle omkostninger i forbindelse med en skade og det kan blive meget dyrt.

Bestyrelsen har udarbejdet en kort beskrivelse af vores forsikringsforhold, med forskellige eksempler på typiske skader, så det bliver mere enkelt at afgøre, om en skade er dækket. Beskrivelsen er godkendt af vores forsikringsmægler, i forhold til de aktuelle forsikringsbetingelser. Det er vores forsikringsmægler, der afgør om en skade er forsikringsdækket. I tvivlstilfælde kan vores forsikringsmægler kontaktes og der kan bestilles en undersøgelse og udtalelse hos ejerforeningens faste byggeingeniør eller vores tilknyttede autoriserede VVS-firma.

En kort beskrivelse af vores forsikringsforhold med eksempler:

Vores bygningsforsikring er ændret på flere områder, fordi vores skadeshistorik er dårlig. Den er så dårlig at der skal fuld fokus på at bringe antallet af skader ned. Vores forsikring har en selvrisiko på 10.000,- pr. skade og 1. december hæves selvrisikoen til 12.500,-.

Mange skader kunne være undgået ved opmærksomhed eller god vedligeholdelse fra den enkelte ejer. Derfor har bestyrelsen besluttet, at selvrisikoen i alle tilfælde skal betales af skadevolder. Herved opretholdes motivationen til at sikre, at lejlighedens installationer overvåges og vedligeholdes. Alle har en stor interesse i at undgå at få deres lejlighed vandskadet og undgå unødvendige omkostninger.

Udlejer du din lejlighed, skal du være særlig opmærksom på at ejers ansvar og pligter bliver udført, herunder rensning af afløb og tilsyn med installationen i din lejlighed.

Der er selvrisiko på følgende skadetyper:

- | | |
|---------------------------|-----|
| - Bygningsbrand | nej |
| - Anden bygningskade | ja |
| - Svampe og insektskade | nej |
| - Stikledning og rørskade | ja |
| - Anden pludselig skade | ja |

Selvriskoen er pr. 1/12 2020 reguleret til kr. 12.500, - pr. skade.

Under "Anden bygningssskade" er der kun selvrisiko for enhver skade som følge af vand fra rør og installationer. For andre skader under dækningsområde "Anden bygningssskade" er der ingen selvrisiko.

Rettelse: Vi har tidligere skrevet, at der kun er selvrisiko på skjulte rør, men dette er desværre ikke korrekt og rettes hermed.

Eksempler på "vandskader" og dækningen.

Skjult rør "siveskade" opstået på grund af at ejeren ikke har mulighed for at inspicere røret.

Her dækker forsikringen skaden, både på røret og følgeskader, der er selvrisiko og eventuelt fradrag/afskrivning på erstatningen af rørintallation, fordi røret er værdiforringet mere end 30% i forhold til nyværdi. Dette vurderes af taksator/skadesservice. Skal der skal bruges et specialværktøj til at åbne en inspektionslem eller andet der skjuler installationen, såsom en skruestrækker eller et andet værktøj, der ikke kan forventes at være til rådighed i en bolig, vil installationen blive betragtet som en "skjult installation. Der vil altid være en selvrisiko på denne type skade.

Ikke skjult rør "siveskade" – her dækker forsikringen ikke – det er ejerens ansvar at forhindre disse skader og der er ingen dækning hverken på installationen eller eventuelle følgeskader. Hvis røret er "skjult" men der er en inspektionslem, som kan åbnes uden brug af værktøj betragtes området ikke som en skjult rørintallation. En inspektionslem der kan åbnes af beboeren med en nøgle der forefindes i boligen, kan rørintallation inspiceres og er således ikke en "skjult rørintallation". Det samme gælder for rørintallationer i en skunk på 5. salen hvis der er en "Skunklem".

Skjulte rør - Ejerforeningen tillader ikke skjulte rør, kun i forbindelse med rørgennemføringer i etagedækket. Dette er begrundet i, at vi skal undgå råds skader, som er almindeligt forekommende i ejendommen – råds skader kan ikke forsikres.

Siveskade fra installation under køkkenvasken forårsaget af en utæt installation under køkkenvasken. Denne type skade er ikke forsikringsdækket, den kunne være undgået ved opsyn med installationen. Hvis det er en gammel skade, vil skaden stadig tilhøre den pågældende lejlighed, der er ansvarlig for udbedring, hvis skaden har påvirket den fælles ejendom.

Ud strømmende vand fra rør – f.eks. hvis et rør er sprunget – denne skade er dækket af forsikringen og der vil være en selvrisiko på skaden både for et synlig rør og for et skjult rør, hvis det er et skjult rør, vil skaden på røret også være dækket med fradrag i forhold til installationens alder. Hvis det er et synligt rør, vil skaden på installationen ikke være dækket – i dette tilfælde dækkes der for følgeskaderne.

Et stoppet afløb der forårsager ud-strømmende vand, fordi vandtilførslen ikke kan stoppes fra lejligheden. Denne skade vil være dækket og der vil være en selvrisiko på denne skade, det vil kun være følgeskaderne der er dækket. Selvriskoen betales af den der ejer installationen, som er stoppet. Hvis det er en stoppet faldstamme, vil et evt. vagtudkald vil være dækket. Hvis formålet er, at stoppe en skade. Selve rensningen af et afløb vil ikke være dækket. Disse omkostninger skal også betales af den der ejer installationen.

En vandskade på grund af et stoppet afløb eller faldstamme, hvor vandtilførslen kan stoppes fra lejligheden. Denne type skader vil typisk ikke være dækket af forsikringen og omkostningerne ved en udbedring, skal betales af skadevolder/ejer af installationen. Hvis et afløb er stoppet og der løber vand ud på gulvet og vandet trænger ind i konstruktionen og ned til underboen så er denne skade ikke dækket. Et badeværelsesgulv skal være helt tæt dette gælder også for afløbet. Hvis vandet løber ud over dørtrinnet og

ud i entreen, dækker forsikringen følgeskader, under forudsætning af, at beboeren ikke har kunnet stoppe vandtilførslen og at "opkanten" ved døren eller faldet mod afløbet overholder kravene i bygningsreglementet, på det tidspunkt hvor badeværelset er bygget/renoveret.

Vandskade på grund af en fejlkonstruktion er som udgangspunkt ikke dækket – her skal skaden dækkes af ejer som efterfølgende kan gøre regres over for den, der har udført fejlkonstruktionen. Det kunne være den entreprenør der har udført renoveringen af et badeværelse eller den montør der har monteret en vaskemaskine. Hvis lejligheden er overtaget med en fejlkonstruktion, er dette forhold købt med og dermed har ejeren ansvaret, selv om fejlkonstruktionen ikke er udført af nuværende ejer.

Vandskade i forbindelse med renovering - Skader i forbindelse med renoveringsarbejder og udskiftning af dele af installationen er typisk ikke forsikringsdækket. Et typisk eksempel er at en ballofix ventil ikke er blevet benyttet i lang tid - herefter lægges der kræfter i og der opstår en utæthed som bevirker en vandskade. Denne skade er ikke dækket af forsikringen. Ved renoveringsarbejder og udskiftninger skal ejer sikre, at vandtilførslen er forsvarligt lukket.

Vandskade i forbindelse med en vaskemaskine/opvaskemaskine – vaskemaskiner/opvaskemaskiner skal altid installeres forskriftsmæssigt og af en fagperson. Ved vandskader er det fagpersonens ansvarsforsikring der skal dække en skade – det kan også være producenten af maskinen, der skal dække skaden. I nogle tilfælde vil bygningsforsikringen dække følgeskader og efterfølgende gøre regres overfor den der har installeret maskinen. Er maskinen ikke installeret af en fagperson og eller opfylder den ikke kravene med drypbakke og vandstop mm. er der ikke forsikringsdækning og her er det ejer der skal betale for udbedringen.

Vandskader i forhold til klimaskærmen – her vil det typisk være ejerforeningens ansvar, men hvis skaden skyldes en altan eller manglende vedligeholdelse af en altan, vil det være altanejeren, der er skadevolder og skaden er typisk ikke forsikringsdækket og skadevolder betale for udbedringen af skaden.

Vi skal fokusere på at undgå skader: Det er med at holde tungen lige i munden – siveskader – udstrømmende vand – ansvaret for at forhindre skaden – ejerskabet af installationen der forvolder skaden – skadevolder. Disse praktiske eksempler er tænkt som en hjælp til at forstå forsikringsbetingelserne og dit ansvar/ejerskab og ikke mindst at forhindre at der opstår skader.

Skadevolder har ansvaret for at skaden og følgeskader bliver udbedret hurtigst muligt – dette indebærer følgende aktiviteter: - kontakten til de skadelidte - bestilling af skadeservice til udtørring – hjemtage tilbud – bestille håndværkere – koordinere udbedringen og betale alle regningerne.

Læs mere på vores hjemmeside <ejerforeningen.net>

- om skillefladen mellem ejerforening og ejer
- om vedligeholdelse af altaner

Venlig hilsen

Bestyrelsen E/F Aladdin