

---

# Ejendomsforsikring

Forsikringsvilkår 201.11

---

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Indledning</b> .....	<b>3</b>	5.4 Vasketøjsforsikring .....	21
1.1 Indtegnning og ikrafttræden .....	3	5.5 Bestyrelsesansvarsforsikring .....	21
1.2 Hvem er sikret? .....	3	5.6 Retshjælpsforsikring .....	22
1.3 Hvor dækker forsikringen? .....	3	5.7 Løsøreforsikring .....	25
<b>2. Forsikringsformer</b> .....	<b>4</b>	5.8 Udvidet jordskadedækning .....	27
2.1 Fuld- og nyværdiforsikring .....	4	5.9 El ladestandere .....	27
2.2 Dagsværdiforsikring .....	4	<b>6. Fællesbetingelser for punkt 4</b> .....	<b>28</b>
2.3 Førsterisikoforsikring .....	4	6.1 Selvrisko .....	28
2.4 Nedrivningsforsikring .....	4	6.2 Følgeudgifter .....	28
2.5 Bevaringsværdige bygninger .....	4	6.3 Forøgede byggeudgifter* .....	28
2.6 Fredede bygninger .....	4	6.4 Restværdiforsikring ved offentlige myndigheders krav .....	29
2.7 Certificerede bygninger .....	5	6.5 Særlige regler ved varmt arbejde .....	29
<b>3. Hvilke genstande dækkes?</b> .....	<b>6</b>	6.6 Særlige regler ved tomme ejendomme .....	29
3.1 Hvilke bygninger er dækket .....	6	6.7 Særlige regler for bygninger under opførelse, til-/ombygning samt renovering .....	29
3.2 Hvilke bygningsgenstande er dækket .....	6	<b>7. I tilfælde af skade</b> .....	<b>31</b>
<b>4. Bygningens forsikringer</b> .....	<b>8</b>	7.1 Begrænsning af skade .....	31
4.1 Bygningsbrandforsikring .....	8	7.2 Anmeldelse af skade .....	31
4.2 Restværdiforsikring ved en skadegrad på 50 procent .....	8	7.3 Opgørelse af skade .....	31
4.3 Elskadeforsikring .....	9	7.4 Erstatningsopgørelse ved forskellige forsikringsformer .....	32
4.4 Forsikring mod anden bygningsbeskadigelse	9	7.5 Erstatningens udbetaling .....	33
4.5 Svampe*- og insektskadeforsikring .....	11	7.6 Panthavers interesser .....	33
4.6 Glasforsikring .....	12	7.7 Voldgift .....	33
4.7 Udvidet glasforsikring .....	12	<b>8. Generelle betingelser</b> .....	<b>34</b>
4.8 Sanitetsforsikring .....	13	8.1 Undtagelser .....	34
4.9 Udvidet sanitetsforsikring .....	14	8.2 Forhold under forsikringens løbetid .....	34
4.10 Rørskadeforsikring for skjulte rør .....	14	8.3 Vedtægt .....	36
4.11 Rørskadeforsikring på stikledninger .....	15	<b>9. Ordforklaring</b> .....	<b>37</b>
4.12 Pludselig skade .....	16		
4.13 Udvidet vandskade .....	17		
4.14 Hærværk*/Graffiti* .....	18		
<b>5. Øvrige forsikringer</b> .....	<b>19</b>		
5.1 Huslejetabsforsikring .....	19		
5.2 Husejeransvarsforsikring .....	19		
5.3 Nøgletabsforsikring .....	20		

Ord markeret med \* betyder, at ordet findes og forklares i punkt 9 Ordforklaring.

# 1. Indledning

## 1.1 Indtegning og ikrafttræden

---

1.1.1 Indtegning sker på grundlag af informationer videregivet af forsikringstageren til Købstædernes Forsikring.

1.1.2 Købstædernes Forsikring er til enhver tid berettiget til at vurdere risikoforholdene ved at besigtige den forsikrede ejendom.

1.1.3 Hvis det ved besigtigelsen konstateres, at risikoen er forøget, kan Købstædernes Forsikring enten fastsætte en frist til at bringe risikoforholdene i orden, forhøje præmie og selvrisko eller opsiges den eller de forsikringsprodukter risikoen vedrører, uden varsel.

1.1.4 For forsikringen gælder policen, forsikringsbetingelserne og Lov om forsikringsaftaler (i det omfang loven ikke er fraveget), Lov om forsikringsvirksomhed samt Lov om finansiel virksomhed.

1.1.5 Ikrafttræden fremgår af policen.

## 1.2 Hvem er sikret?

---

1.2.1 Sikret er forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af det forsikrede.

1.2.2 I perioder, hvor der på ejendommen foregår byggearbejder, er byggeriets entreprenører tillige sikret, hvis forsikringstageren i henhold til en entreprisekontrakt er forpligtiget til at oprette en forsikring. I så fald er byggeriets entreprenører dækket i tilfælde af brand-, storm- og skyumpeskader på det eller de objekter, byggearbejdet omfatter jævnfør punkt 6.7.

1.2.3 Sikret under husejeransvarsforsikringen er tillige den ved ejendommens pasning ansatte medhjælp, jævnfør punkt 5.2.

## 1.3 Hvor dækker forsikringen?

---

1.3.1 Forsikringen dækker det eller de forsikringssteder\*, der er angivet i policen.

## 2. Forsikringsformer

Forsikringsformen fremgår af policen.

### 2.1 Fuld- og nyværdiforsikring

---

2.1.1 Bygninger forsikret til fuld- og nyværdi betragtes til enhver tid som forsikret til, hvad det koster at genopføre bygninger i det væsentlige svarende til de skadede. For fuld- og nyværdiforsikring gælder ingen forsikringssum, og ændring af forsikringen på grund af svingninger i byggepriserne er ikke påkrævet.

2.1.2 Hvis det beskadigede på skadetidspunktet er forringet med mere end 30 procent af nyværdien, opgøres erstatningen efter bestemmelserne om indeksreguleret dagsværdiforsikring, jævnfør punkt 2.2.

### 2.2 Dagsværdiforsikring

---

2.2.1 Bygninger forsikret til indeksreguleret dagsværdi betragtes til enhver tid som forsikret til, hvad det koster at genopføre bygninger i det væsentlige svarende til de skadede, men med fradrag for værdiforringelse på grund af alder, brug eller andre omstændigheder.

2.2.2 Indeksreguleret dagsværdiforsikring gælder ingen forsikringssum, og ændring af forsikringen på grund af svingninger i byggepriserne er ikke påkrævet.

### 2.3 Førsterisikoforsikring

---

2.3.1 Bygninger forsikret til førsterisikoforsikring er dækket som ved fuld- og nyværdiforsikring, dog maksimalt med den forsikringssum, som for den enkelte bygning er fastsat af forsikringstageren. Underforsikring kan ikke gøres gældende.

2.3.2 Hvis det beskadigede på skadetidspunktet er forringet med mere end 30 procent af nyværdien, opgøres erstatningen med fradrag for værdiforringelse på grund af alder og brug.

### 2.4 Nedrivningsforsikring

---

2.4.1 Forsikringen dækker alene oprydning efter en brandskade og ikke andre skadeårsager. Denne forsikringsform kan ikke oprettes for ejendomme, hvori der er panthavere eller andre berettigede, medmindre forsikringstageren overfor Købstædernes Forsikring dels fremlægger en tingbogsattest, dels fremlægger en skriftlig bekræftelse fra samtlige panthavere og alle berettigede om, at forsikringsformen kan accepteres.

2.4.2 Det er en betingelse for erstatningens udbetaling, at bygningen er beskadiget med mindst 30% forstået som forholdet mellem nyværdien af det beskadigede og nyværdien af den forsikrede bygning.

2.4.3 Skaden opgøres på grundlag af de omkostninger, der medgår til nedrivning af anvendelige rester samt oprydning.

### 2.5 Bevaringsværdige bygninger

---

2.5.1 Hvis det i policen er noteret, at bygningen (litraet) er bevaringsværdigt, vil bestemmelserne om opgørelse af skade blive ændret således, at der ved fastsættelse af erstatningsbeløb kan ydes erstatning til opfyldelse af de særlige krav til byggemåde og byggematerialer, som måtte blive stillet af kommunen i henhold til kommuneplanloven.

2.5.2 Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at ethvert bygnings-arbejde på en fredet bygning foretages i overensstemmelse med Transport- og Boligministeriets cirkulære "Cirkulære om instruks for brandværnsforanstaltninger under byggearbejder på fredede bygninger", cirkulære CIR nr 2 af 06/01/1994

### 2.6 Fredede bygninger

---

2.6.1 Hvis det i policen er noteret, at bygningen (litraet) er fredet, vil bestemmelserne om opgørelse af skade være som for førsterisikoforsikring.

2.6.2 Det betyder, at der i skadetilfælde bliver ydet erstatning fuldt ud op til forsikringssummen uanset, at de forsikrede genstandes totalværdi på skadetidspunktet eventuelt måtte overstige dette beløb. Den samlede erstatning for en skade kan ikke overstige den forsikringssum, som ejeren af bygningen har fastsat.

2.6.3 I forsikringssummen, som bliver reguleret til det på skadetidspunktet gældende opkrævningsindeks, er indeholdt alle omkostninger og følgeudgifter, herunder og så udgifter til teknikerhonorar (se punkt 7.4.4.6).

2.6.4 Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at ethvert bygningsarbejde på en fredet bygning foretages i overensstemmelse med Transport- og Boligministeriets cirkulære " Cirkulære om instruks for brandværnsforanstaltninger under byggearbejder på fredede bygninger", cirkulære CIR nr 2 af 06/01/1994

## 2.7 Certificerede bygninger

---

2.7.1 Hvis det i policen er noteret, at bygningen (litraet) oprindeligt er opført som et certificeret byggeri, vil bestemmelserne om opgørelse af skade blive ændret således, at der ved fastsættelse af erstatningsbeløb kan ydes erstatning til opfyldelse af de særlige krav til byggemåde og byggematerialer, som måtte blive stillet for at kunne opretholde en certificering.

# 3. Hvilke genstande dækkes?

## 3.1 Hvilke bygninger er dækket

---

3.1.1 Forsikringen omfatter færdigopførte bygninger, som er nævnt i policen.

3.1.2 Bygninger under om- og tilbygning, er kun dækket i henhold til punkt 6.7. Efter færdiggørelse skal de påtegnes policen (jævnfør punkt 8.2.3).

3.1.3 Bygninger under opførelse på matrikler, som er nævnt i policen, og hvor byggeriet er anmeldt til og accepteret af Købstædernes Forsikring, er kun dækket i henhold til punkt 6.7.

3.1.4 For 3.1.1, 3.1.2 og 3.1.3 gælder at bygningers fundament indtil en dybde af en meter under jordlinje eller en meter under kældergulv er dækket.

3.1.5 Alle de til ejeren/boligselskabet/foreningen hørende småbygninger og anlæg, som for eksempel skure, hegn, udhuse, og halvtage, der er opført på muret eller støbt fundament, betonblokke eller DS 2122 godkendt trykimprægneret træ er forsikret for brand og storm (punkt 4.1 og 4.4.1.6) uanset om de er angivet på policen.

3.1.5.1 Murede hegn\* opført på muret eller støbt fundament er dog dækket ved både brand og anden bygningsbeskadigelse (punkt 4.1 og 4.4), uanset om de er angivet på policen.

3.1.6 Bygninger på træpæle eller anden fundering af træ, der ikke er DS21222 godkendt, samt drivhuse, lysthuse, baldakiner, overdækninger og vindmøller er kun forsikret mod brandskade (punkt 4.1).

## 3.2 Hvilke bygningsgenstande er dækket

---

3.2.1 Uden særskilt angivelse i policen er bygningsgenstande jævnfør punkt 3.2.3 til punkt 3.2.15 omfattet af de i policen angivne dækninger, for så vidt det tilhører forsikringstageren, jævnfør Forsikring & Pensions til hver tids gældende fordelingsvejledning.

3.2.1.1 Dog er genstande nævnt i punkt 3.2.8 til 3.2.15, kun omfattet af forsikring mod anden

bygningsbeskadigelse (punkt 4.4), såfremt skaden er en følge af en dækningsberettiget bygningssskade.

3.2.2 Andre genstande med videre end de i punkt 3.2.3 til punkt 3.2.15 nævnte er kun medforsikret, for så vidt de udtrykkeligt er anført i policen.

3.2.3 Faste el-installationer, herunder:

- Stikledninger og hovedtavler.
- Kraftinstallationer frem til styretavle respektive motorværn.
- Lysinstallationer, herunder faste armaturer, men ikke sikringer, lysstofrør, pærer, lysreklamer og lyskilte.
- Udendørs lamper, fritstående eller monteret på bygning, dækkes med indtil kr. 10.000,- pr. lampe.

3.2.4 Fast bygningstilbehør, faste bygningsdele og faste bygningsinstallationer af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter, herunder:

- Bygningsdele og faste bygningsinstallationer af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter, herunder:
  - Gas- og vandinstallationer.
  - Rumtemperatur- og rumventilationsanlæg.
  - Elevatorer, sanitets- og kloakanlæg.
  - Vaskeanlæg, hårde hvidevarer og øvrige installationer inklusiv kabelføring hertil.

3.2.5 Glas eller ruder af andet materiale samt sanitet er alene dækket mod brandskade (punkt 4.1).

3.2.5.1 Glas eller ruder af andet materiale kan dog medforsikres mod andre skader end brandskade ved tegning af glasforsikring, se punkt 4.6 og punkt 4.7.

3.2.5.2 WC-kummer og cisterner er dog dækket mod frostsprængning (punkt 4.4.1.4). Yderligere dækning for sanitet kan etableres ved tegning af sanitetsforsikring (punkt 4.8 og punkt 4.9).

3.2.6 Markiser, solafskærmning og skilte er alene dækket mod brandskade (punkt 4.1) samt anden bygningsbeskadigelse (punkt 4.4)

3.2.7 Faste gulvbelægninger, herunder tæpper, der enten er limet fast til et underlag eller er lagt på et underlag, der ikke kan betragtes som færdigt gulv.

3.2.8 Anlæg til brandsikring af bygningen eller afsnit deraf samt beredskabsmateriel.

**3.2.9 Antenner samt anlæg til hybridnet** til ikke erhvervsmæssig brug, flagstænger, gårdbelægnings, grundvandspumper, tårn- og facadeure samt nedgravede svømmebassiner inklusiv eventuel overdækning.

**3.2.10 Stakitter, plankeværker, låger og andre hegn** vil udelukkende være dækket mod brandskade (punkt 4.1), dog ikke levende hegn og hegn nævnt i (punkt 3.1.5)

**3.2.11 På bygningen fastmonteret anlæg og installationer til udnyttelse af vedvarende energikilder** (herunder solceller) er forsikret for brand, storm og elskade (punkt 4.1, 4.3 og 4.4.1.6) uanset om de er angivet på policen.

**3.2.12 Fastgjorte vægmalerier, relieffer, udvendig udsmykning** på bygningen, kun for deres håndværksmæssige værdi, medmindre andet er aftalt.

**3.2.13 Umonteret bygningstilbehør og – materialer**, der udelukkende anvendes til ejendommens drift, med indtil 265.104 kr. (indeks 2022).

**3.2.14 Haveanlæg** i det omfang, forsikringstageren ikke kan kræve udgifterne dækket af det offentlige.

**3.2.14.1 For beplantning** erstattes alene udgifter til nyplantning; det vil for buske og træer sige ikke over fire år gamle planter. Sådant erstatning kan højst andrage 1 procent af bygningernes samlede forsikringssum, respektive nybygningsværdi. Der kan dog altid ydes indtil 273.112 kr. (indeks 2022).

**3.2.14.2** Erstatning bortfalder, såfremt retablering ikke finder sted.

**3.2.15 Særlig indretning af legepladser** beliggende på den forsikrede ejendoms matr. nr., med indtil 273.112 kr. (indeks 2022).

## 4. Bygningens forsikringer

Det fremgår af policen, hvilke forsikringsprodukter, dækninger og summer, forsikringen omfatter, hvis ikke yderligere summer er nævnt i vilkårene.

### 4.1 Bygningsbrandforsikring

---

4.1.1 Forsikringen dækker direkte skader, som påføres de forsikrede genstande ved:

#### 4.1.1.1 Brand, lynnedslag eller eksplosion

4.1.1.1.1 Ved brand forstås en løssluppen flammedannende ild, der ved egen kraft er i stand til at brede sig.

4.1.1.1.2 Lynnedslag, herunder overspænding /induktion eller andre elektriske fænomener, foreligger, når lynet påviseligt er slået direkte ned i det forsikrede eller de bygninger, i hvilke de forsikrede genstande beror.

4.1.1.1.3 Eksplosion er en momentant forløbende kemisk proces, ved hvilken der udvikles stærk varme og indtræffer en voldsom rumfangsforøgelse af de reagerende stoffer.

#### 4.1.1.2 Sprængning af dampkedler og autoklaver.

4.1.1.2.1 Sprængning foreligger, når en genstand sønder rives under momentan udligning af forskellige tryk i luftformige stoffer i og uden for genstanden. Sønderrivning af andre årsager, såsom materialesvigt eller indvirken af centrifugalkraft, væsketryk eller istryk, dækkes ikke.

4.1.1.3 Nedstyrtning af luftfartøj eller nedfaldende genstande derfra, dog ikke skade forårsaget af medførte sprængstoffer.

4.1.1.4 Tørkogning af kedler til rumopvarmning af beboelsesbygninger samt andre kedler, der overvejende anvendes til rumopvarmning, med højst 120 kW (100.000 kcal/h) indfyrings-effekt.

4.1.1.5 Pludselig opstået tilsodning fra forskriftsmæssigt ildsted til rumopvarmning.

#### 4.1.2 Forsikringen dækker ikke

4.1.2.1 Skade, der ikke kan anses som brand, for eksempel svidning, forkulning, overophedning og smeltning.

4.1.2.2 Skade ved kortslutning, induktion, overspæn-

ding eller andre rent elektriske fænomener på elektrisk eller elektronisk materiel af enhver art, herunder skade på tilhørende isolationsmateriale. Kortslutnings-skader kan dog meddækkes ved tegning af elskade-forsikring, se punkt 4.3.

4.1.2.3 Indirekte skade eller tab. Huslejetab kan dog dækkes ved udvidelse af forsikringsdækningen, se punkt 5.1.

### 4.2 Restværdiforsikring ved en skadegrad på 50 procent

---

4.2.1 Forsikringen dækker værdien af anvendelige rester af en bygning efter en af forsikringen dækket skade under forudsætning af:

- At den pågældende bygning (litra) er skadet mindst 50 procent af nyværdien.
- At resterne fra denne bygning (litra) nedrives inden 2 år fra skadens dato.
- At erstatningen anvendes til nyt byggeri.

4.2.2 Erstatningen opgøres efter de samme regler som den egentlige skadeserstatning. Den værdi resterne eventuelt måtte have til anden anvendelse fratages i den således opgjorte erstatning.

4.2.3 Det er en forudsætning, at bygningen (litraet) ikke er forringet med mere end 30 procent i forhold til nyværdien.

4.2.4 Hvis en skade har et sådant omfang, at den giver ret til restværdierstatning og ønsker forsikringstageren at anvende denne ret, kan den opgjorte skadeserstatning anvendes til opførelse af en anden bygning eller på en anden adresse i Danmark. Erstatningen kan dog ikke overstige den opgjorte erstatning for den skaderamte bygning.

4.2.5 Der er en betingelse, at forsikringstageren indhenter godkendelse fra samtlige panthavere og andre rettighedshavere i ejendommen, og at den opgjorte erstatning til oprydning anvendes til fjernelse af den beskadigede bygning.



## 4.3 Elskadeforsikring

---

**4.3.1** Forsikringen dækker elskader på de under punkt 3.2.3, 3.2.4, 3.2.8, 3.2.9 og 3.2.11 omfattede elektriske installationer, motorer og apparater foranlediget af kortslutning, overspænding eller induktion selv om brand ikke opstår.

**4.3.1.1** Ved kortslutning forstås en ikke tilsigtet forbindelse mellem elektriske ledninger, hvorved der fremkommer en unormal stærk strøm. En kortslutning medfører normalt altid, at strømmen afbrydes af en sikring, eller at et HFI-relæ kobler fra.

### 4.3.2 Forsikringen dækker ikke

**4.3.2.1** Elskader, der skyldes:

- Slid.
- Mangelfuld vedligeholdelse\*.
- Mekanisk ødelæggelse\* eller
- Skader, der er omfattet af garanti fra f.eks. leverandør, reparatør eller installatør.

**4.3.2.2** Kortslutningsskader på elektriske husholdningsapparater og andre eldrevne indbogenstande erstattes ikke.

**4.3.2.3** Følgeskader og indirekte tab efter kortslutningsskader erstattes ikke.

### 4.3.3 Skadeopgørelse

**4.3.3.1** Dækningsberettigede elskader på motorer og apparater, der udgør en del af de faste bygningsdele eller det faste bygningstilbehør, herunder hårde hvidevarer, erstattes med maksimalt følgende procent-sats af nyværdien:

Alder/år	Erstatningsprocent
0 - 2 år	100
2 - 3 år	80
3 - 4 år	70
4 - 5 år	60
5 - 6 år	40
Over 6 år	20

**4.3.3.2** Udgifter til reparation erstattes fuldt ud indenfor de i punkt 4.3.3.1 angivne procent satser.

## 4.4 Forsikring mod anden bygningsbeskadigelse

---

**4.4.1** Forsikringen dækker direkte skader, som påføres de forsikrede genstande ved:

### 4.4.1.1 Tilfældig udstrømning af

**4.4.1.1.1 Vand fra røranlæg** og dertil knyttede faste installationer samt akvarier, vandsenge og beholdere hørende til de under punkt 3.2 nævnte genstande med et rumindhold på 20 liter eller mere,

**4.4.1.1.2 Olie og kølevæske fra røranlæg** og dertil knyttede faste installationer, herunder køle- og fryseanlæg samt beholdere hørende til de under punkt 3.2 nævnte genstande med et rumindhold på 20 liter eller mere.

**4.4.1.1.3 Dokumenteret merforbrug af vand**, inklusiv afgifter, som følge af en dækningsberettiget skade er medforsikret med indtil 50.000 kr. pr. skade. Udgifter/afgifter som refunderes af f.eks. vandværk, spildevand og tilsvarende fratrækkes erstatningsbeløbet.

### 4.4.1.1.4 Forsikringen dækker ikke

**4.4.1.1.5** Skade opstået under påfyldning af eller aftapning fra olietank og de under punkt 4.4.1.1.1 og punkt 4.4.1.1.2 nævnte anlæg, genstande og beholdere.

**4.4.1.1.6** Skade forårsaget ved opstigning af grundvand eller kloakvand.

**4.4.1.1.7** Skade forårsaget ved vand fra tagrender og disses nedløbsrør, herunder skjulte nedløbsrør.

**4.4.1.1.8** Vandskade som følge af frostsprængning i utilstrækkeligt opvarmede rum, der ikke er udlejede, med mindre skaden skyldes tilfældigt svigtende varmemeforsyning.

**4.4.1.1.9** Vandskade som følge af frostsprængning i skunk og loftsrum uanset at der er tale om udlejning.

**4.4.1.1.10** Vandskade som følge af frostsprængning på/i udendørs vandhaner, springvand, svømmebassiner, jacuzzi/spabade og dertil hørende installationer.

**4.4.1.1.11** Skade ved udsivning, bortset fra de under punkt 4.4.3 nævnte tilfælde.

**4.4.1.1.12** Udgifter til reparation af utætheder/tæring i forsikrede rør, sporing/konstatering af utætheder samt reparation af ubeskadigede bygningsdele dækkes ikke.

Har ovenstående direkte sammenhæng med en dækningsberettiget rørskaade, kan nogle af udgifterne meddækkes ved tegning af rørskaadeforsikring for skjulte rør, se punkt 4.10, samt forsikring mod rørskaade på stikledninger, se punkt 4.11.

**4.4.1.2 Udsivning af vand og olie** fra skjulte vand-, varme- og sanitetsinstallationer.

**4.4.1.2.1 Forsikringen dækker ikke**

**4.4.1.2.2** Udgifter til reparation af utætheder/tæring i forsikrede rør, sporing/konstatering af utætheder samt reparation af ubeskadigede bygningsdele dækkes ikke.

Har ovenstående direkte sammenhæng med en dækningsberettiget rørskaade, kan nogle af udgifterne meddækkes ved tegning af rørskaadeforsikring for skjulte rør, se punkt 4.10, samt forsikring mod rørskaade på stikledninger, se punkt 4.11.

**4.4.1.2.3** Skade forårsaget ved opstigning af grundvand eller kloakvand.

**4.4.1.2.4** Vand fra tagrender og disses nedløbsrør, herunder skjulte nedløbsrør.

**4.4.1.2.5** Vandskade som følge af frostsprængning på/i udendørs vandhaner, springvand, svømmebassiner, jacuzzi/spabade og dertil hørende installationer.

**4.4.1.2.6** Skade som følge af udsivning fra rør i tanke, kedler, beholdere og lignende.

**4.4.1.3 Vand, der som følge af voldsomt skybrud\* eller voldsomt tøbrud\*** ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer forsikringsstedet\* eller stiger op gennem normalt dimensionerede og intakte afløbsledninger. Det er en forudsætning for denne dækning at ubenyttede toiletter og afløb er afblændet.

**4.4.1.3.1 Forsikringen dækker ikke**

**4.4.1.3.2** Skade forårsaget ved oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb,

**4.4.1.3.3** Skade som følge af nedbør og vand, der trænger igennem utætheder og åbninger, der ikke er en umiddelbar følge af stormskade på bygningen,

**4.4.1.3.4** Ved skade på organiske materialer i kælder dækker vi ikke reetableringsudgiften (hverken ma-

terialer eller arbejds løn), hvis der reetableres med organiske materialer i kælderen. Organiske materialer kan f.eks. være trægulve, laminatgulve, gipsvægge, træbeklædning og lignende.

Hvis der reetableres med uorganiske materialer, ydes fuld erstatning, erstatningen kan dog aldrig overstige udgiften svarende til reetablering i de skaderamte organiske materialer.

**4.4.1.3.5** TV-installationer, vaskeanlæg, hårde hvidevarer og øvrige installationer inklusiv kabelføring hertil, der befinder sig i kælder under 25 cm. over gulvni-veau.

**4.4.1.4 Frostsprængning af**

**4.4.1.4.1** Røranlæg, der tilfører bygningen vand.

**4.4.1.4.2** Røranlæg, der indgår i bygningens indvendige vand- og sanitetsinstallationer.

**4.4.1.4.3** Centralvarme- og varmtvandsanlæg samt dertil hørende kedler, beholdere, pumper, målere og radiatorer.

**4.4.1.4.4** WC-kummer og cisterner.

**4.4.1.4.5 Forsikringen dækker ikke**

**4.4.1.4.6** Frostsprængning i utilstrækkeligt opvarmede rum, der ikke er udlejede, medmindre skaden skyldes tilfældigt svigtende varmforsyning.

**4.4.1.4.7** Frostsprængning i skunk og loftsrum uanset at der er tale om udlejning.

**4.4.1.4.8** Udgifter til optøning.

**4.4.1.4.9** Vandskade som følge af frostsprængning på/i udendørs vandhaner, springvand, svømmebassiner, jacuzzi/spabade og dertil hørende installationer.

**4.4.1.5 Snetryk\* og haglskade**, der beskadiger de forsikrede bygninger og bygningsgenstande.

**4.4.1.6 Storm** (herunder skypumpe) og eventuel nedbørsskade, der opstår som umiddelbar følge af stormskade på bygningen.

**4.4.1.6.1** Ved storm forstås mindst vindstyrke 8, svarende til vindhastigheder på mindst 17,2 m pr. sekund.

**4.4.1.6.2 Forsikringen dækker ikke**

**4.4.1.6.3** Skade forårsaget ved oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.

4.4.1.7 Indbrudstyveri\* eller forsøg herpå samt hærværk\* i forbindelse med indbrudstyveri\*.

4.4.1.7.1 Forsikringen dækker ikke.

4.4.1.7.2 Rent hærværk\* på forsikrede bygninger og bygningsgenstande.

4.4.1.8 Påkørsel og væltende eller nedstyrtende genstande, der udefra beskadiger de forsikrede bygninger eller bygningsgenstande.

4.4.1.9 Dørsprængning, hvorved forstås den direkte skade på dør og karm som følge af, at politi, brandvæsen, ambulancefolk eller lignende myndighed sprænger døre for at komme ind i bygning eller rum.

4.4.1.10 Bygningsbeskadigelse som følge af beboers sygdom eller dødsfald. Såfremt politi, Falck, læge etc. skaffer sig adgang til bolig ved opbrydning af lukker, dækkes skader opstået herved. Medfører en beboers død i lejlighed omkostninger til særlig rengøring eller udskiftning af bygningsdele, er disse tillige dækket med indtil 100.000 kr. pr. skadesbegivenhed.

4.4.2 Forsikring mod anden bygningsbeskadigelse dækker ikke

4.4.2.1 Skade, der skyldes fejlkonstruktion, materialefejl, projekteringsfejl eller forkert udførelse, når årsagen til skaden kan henføres hertil.

4.4.2.2 Skade som følge af mangelfuld vedligeholdelse\*.

4.4.2.3 Skade forårsaget af råd\* og/eller rådborebiller.

4.4.2.4 Svampe\*- og insektskader. Svampe\* og insekt skader kan dog dækkes ved udvidelse af forsikringsdækningen, se punkt 4.5.

4.4.2.5 Indirekte skade eller tab. Huslejetab kan dog dækkes ved udvidelse af forsikringsdækningen, se punkt 5.1.

4.4.2.6 Skade som sker ved eller som følge af ombygnings-/byggearbejde.

## 4.5 Svampe\*- og insektskadeforsikring

---

4.5.1 Forsikringen omfatter genstande nævnt i punkt 3.1.

4.5.2 Forsikringen omfatter ikke

4.5.2.1 Verandaer, terrasser, udestuer, altaner, svalegange, garager, carporte, skure eller lignende af træ.

4.5.2.2 Alle bygningsdele under det niveau, der dannes af stueetagens gulve/gulvbjælke-lag.

4.5.2.3 Alle bygningsdele under terrænniveau.

4.5.2.4 Synligt eller skjult bindingsværk, og skade der udbreder sig derfra.

4.5.2.5 Åbne trækonstruktioner, som er udsat for vej og vind, for eksempel udvendige trapper, balkoner, solafskærmning, pergolaer og plankeværker.

4.5.2.6 Skade på sternbeklædning, vindskeder og de tilhørende dæklistes.

4.5.2.7 Uafdækkede spær-, bjælke- og remender.

4.5.2.8 Grønne tage, herunder tage af græs eller stenurter, uanset om typen er Ekstensivt, Semi-intensivt eller Intensivt.

4.5.3 Forsikringen dækker

4.5.3.1 Direkte skade forårsaget af angreb af træ- og murødelæggende svampe\* samt træødelæggende insekter i de forsikrede genstande, når angrebet har svækket træ- eller murværkets bæreevne.

4.5.3.2 Det er en betingelse, at skaden er observeret og anmeldt i forsikringstiden\* eller senest 3 måneder efter forsikringens ophør.

4.5.3.3 Det er en betingelse, at skaden skyldes, at opfugtning af træet er sket utilsigtet, og at skaden er karakteriseret ved en hurtigt forløbende ødelæggelse i relation til de skadede bygningsdeles normalt forventede resterende levetid.

4.5.4 Forsikringen dækker ikke

4.5.4.1 Skade, der skyldes fejlkonstruktion, materialefejl, projekteringsfejl eller forkert udførelse, når årsagen til skaden kan henføres hertil.

4.5.4.2 Skade som følge af mangelfuld vedligeholdelse\*.

4.5.4.3 Skade forårsaget af råd\* og/eller rådborebiller.

4.5.4.4 Skade som følge af tilstopning af nødvendige ventilationsåbninger.

4.5.4.5 Skade, der kun har misfarvning til følge som for eksempel blåsplint eller skimmelsvamp.

4.5.4.6 Skade som opstår ud fra skjulte nedløbsrør.

4.5.4.7 Indirekte skade eller tab. Huslejetab kan dog dækkes ved udvidelse af forsikringsdækningen, se punkt 5.1.

#### 4.5.5 Skadeopgørelse

4.5.5.1 Ved angreb af træødelæggende insekter dækkes udgifterne til udskiftning eller afstivning af det angrebne træværk, såfremt dette er påkrævet af hen-syn til træværkets bæreevne. Ved angreb af husbukke foretages tillige bekæmpelse af disse.

## 4.6 Glasforsikring

---

### 4.6.1 Forsikringen omfatter genstande til de forsikrede bygninger hørende:

- Udvendige vinduesruder.
- Ovenlysruder.
- Forsatsruder.
- Fællesruder.
- Dørruder.
- Ruder i faste skabe og skillerum.
- Fastmonterede spejle samt
- Keramiske kogeplader, i ejendomme, der anvendes til beboelse, kontor eller klinik.

4.6.1.1 Forsikringen dækker alene ruder eller andet glas i ejendomme der anvendes til beboelse, kontor eller klinik.  
Det vil sige at ruder eller andet glas i lokaler, der anvendes til butik, frisør, skønhedsklinik, udstilling, institution, restaurant eller andet erhverv ikke er omfattet af forsikringen.

4.6.1.2 Forsikringen omfatter tillige alarmstrimler og alarmtråde med videre, der er monteret på eller i ruderne og har forbindelse med tyverisikringsanlæg, samt solfilm/-filtre, der er limet på de forsikrede ruder.

### 4.6.2 Forsikringen omfatter ikke

4.6.2.1 Ruder eller andet glas, der er større end 5 m<sup>2</sup>.

4.6.2.2 Ruder eller andet glas i drivhuse.

4.6.2.3 Det er en forudsætning, at de forsikrede genstande er endeligt anbragt på deres blivende plads som bygningsbestanddele, for at være omfattet af forsikringen.

4.6.2.4 Glasmosaik.

4.6.2.5 Enhver form for glas, ruder eller glasrækværk på åbne og lukkede altaner

### 4.6.3 Forsikringen dækker

4.6.3.1 Brud på det forsikrede

4.6.3.2 Enhver form for glas, ruder og glasrækværk på åbne eller lukkede altaner.

### 4.6.4 Forsikringen dækker ikke

4.6.4.1 Ridser, afspringning af splinter eller fliser.

4.6.4.2 Punktering af eller utætheder i sammensætning af termoruder.

4.6.4.3 Beskadigelser af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende.

4.6.4.4 Skade, som er dækket under bygningsbrandforsikring eller under en anden forsikring.

4.6.4.5 Skade, som skyldes manglende vedligeholdelse.

4.6.4.6 Skade i forbindelse med ombygning, vedligeholdelse eller reparation af de forsikrede genstande, deres rammer, indfatning eller lignende.

4.6.4.7 Skade på keramiske kogeplader, hvor kogepladen ikke er blevet uanvendelig/defekt.

4.6.4.8 Udskiftning af glaskeramisk kogeplade, hvis udskiftning af glasset alene (reparation) er muligt.

### 4.6.5 Skadeopgørelse

4.6.5.1 Glasskader erstattes med genstande af samme værdi.

4.6.5.2 Kan genstande magen til de skaderamte ikke fremskaffes, betales kontant erstatning svarende til den udgift, Købstædernes Forsikring ville have haft, hvis genstande magen til de skaderamte havde været i handelen.

## 4.7 Udvidet glasforsikring

---

4.7.1 Forsikringen omfatter glas i erhvervslokaler, samt de til de forsikrede bygninger hørende:

- Udvendige og indvendige ruder, herunder glasdøre, af enhver art.

- Ruder af enhver art i udhængs- og udstillingsskabe.
- Glas, hørende til diske og montrere.
- Indmurede spejle, samt spejle der ved pålimning eller påskruining er monteret permanent i virksomhedens lokaler.
- Skilte af glas (eller erstatningsmaterialer herfor) inklusiv eventuelle lysinstallationer samt
- Dekoration, bogstaver, solfilm, -filtre samt alarmstrimler og -tråde med videre, der har forbindelse med tyverisikringsanlæg.
- Det er en forudsætning, at genstandene er pålimet det forsikrede glas eller på anden lignende måde varigt er fastgjort til dette.
- Glasmosaik.
- Enhver form for glas, ruder eller glasrækværk på åbne og lukkede altaner.

**4.7.1.1** Det er en forudsætning, at de forsikrede genstande er monteret på deres blivende plads.

#### 4.7.2 Forsikringen dækker

**4.7.2.1** Brud på det forsikrede glas.

**4.7.2.2** Omkostninger i forbindelse med brud på det forsikrede glas til retablering af dekoration, påmaling af bogstaver, genopsætning af solfilm, -filtre samt alarmstrimler og -tråde med videre.

**4.7.2.3** Omkostninger til midlertidig afdækning af rudearealer efter en erstatningsberettiget skade.

#### 4.7.3 Forsikringen dækker ikke

**4.7.3.1** Ridser, afspringning af splinter eller fliser.

**4.7.3.2** Punktering af eller utætheder i sammensætning af termoruder.

**4.7.3.3** Beskadigelse af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende.

**4.7.3.4** Skade, som er dækket under en bygningsbrandforsikring, eller under en anden glasforsikring.

**4.7.3.5** Skade, som skyldes manglende vedligeholdelse.

**4.7.3.6** Skade i forbindelse med ombygning, vedligeholdelse eller reparation af de forsikrede genstande, deres rammer, indfatning eller lignende.

**4.7.3.7** Skade på keramiske kogeplader, hvor kogepladen ikke er blevet uanvendelig/defekt.

#### 4.7.4 Skadeopgørelse

**4.7.4.1** Glasskader erstattes med genstande af samme værdi.

**4.7.4.2** Kan genstande magen til de skaderamte ikke fremskaffes, betales kontant erstatning svarende til den udgift, Købstædernes Forsikring ville have haft, hvis genstande magen til de skaderamte havde været i handelen.

**4.7.4.3** Dækningen er tegnet, med den af forsikrings-tagers selvangivet førsterisikosum. Summen er angivet på policen.

Det betyder, at bestemmelserne om opgørelse af skade vil være jævnfør punkt 2.3 førsterisikoforsikring. For dækningsberettigede skader vil der blive ydet fuld erstatning op til forsikringssummen uanset, at de forsikrede genstandes totalværdi på skadetidspunktet eventuelt måtte overstige dette beløb.

Den samlede erstatning for en skade kan ikke overstige den forsikringssum, som ejeren af bygningen har fastsat.

I forsikringssummen er indeholdt alle omkostninger og følgeudgifter.

## 4.8 Sanitetsforsikring

**4.8.1 Forsikringen omfatter følgende genstande** til de forsikrede bygninger hørende:

- WC-kummer.
- Cisterner.
- Håndvaske.
- Brusekabiner.
- Badekar.
- Bidets samt
- Urinaler, i ejendomme, der anvendes til beboelse, kontor eller klinik.

**4.8.1.1** Forsikringen dækker alene sanitet i ejendomme der anvendes til beboelse, kontor eller klinik.

Det vil sige at sanitet i lokaler, der anvendes til butik, frisør, skønhedsklinik, udstilling, institution, restaurant eller andet erhverv ikke er omfattet af forsikringen.

**4.8.1.2** Det er en forudsætning, at de forsikrede genstande er endeligt anbragt på deres blivende plads som bygningsbestanddele.

#### 4.8.2 Forsikringen omfatter ikke

**4.8.2.1** Sanitet i andre erhvervslokaler, herunder kummer med videre i lokaler, der anvendes til butik,

udstilling, institution, restaurant, cafeteria, grillbar, cafe, kaffebar, bodega, bar eller lignende.

**4.8.2.2** Vandhaner, blandingsbatterier, WC-sæder, WC-låg, rørinstallationer og mekanisk udstyr af enhver art.

#### **4.8.3 Forsikringen dækker**

**4.8.3.1** Brud på det forsikrede sanitet.

#### **4.8.4 Forsikringen dækker ikke**

**4.8.4.1** Ridser/revner i de forsikrede genstande, herunder afspringning af splinter og fliser, samt enhver form for beskadigelse af emalje.

**4.8.4.2** Beskadigelser af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende.

**4.8.4.3** Skade, som følge af frostsprængning.

**4.8.4.4** Skade, som er dækket under bygningsbrandforsikring eller under en anden forsikring.

**4.8.4.5** Skade, som skyldes manglende vedligeholdelse.

#### **4.8.5 Skadeopgørelse**

**4.8.5.1** Sanitetsskader erstattes med genstande af samme værdi.

**4.8.5.2** Kan genstande magen til de skaderamte ikke fremskaffes, betales kontant erstatning svarende til den udgift, Købstædernes Forsikring ville have haft, hvis genstande magen til de skaderamte havde været i handelen.

## **4.9 Udvidet sanitetsforsikring**

---

**4.9.1** Forsikringen omfatter sanitet i erhvervslokaler, herunder de til de forsikrede bygninger hørende:

- WC-kummer.
- Cisterner.
- Håndvaske.
- Brusekabiner.
- Badekar.
- Bidets samt
- Urinaler.

**4.9.1.1** Det er en forudsætning, at de forsikrede genstande er endeligt anbragt på deres blivende plads.

**4.9.1.2** Det er en forudsætning, at den af forsikrings-tageren selvangivne forsikringssum, som er anført på policen, er tilstrækkelig til at indeholde værdien af de forsikrede genstande inklusiv monteringsudgifter, jævnfør punkt 4.9.5.

#### **4.9.2 Forsikringen dækker**

**4.9.2.1** Brud på det forsikrede sanitet.

#### **4.9.3 Forsikringen dækker ikke**

**4.9.3.1** Ridser/revner i de forsikrede genstande, herunder afspringning af splinter og fliser, samt enhver form for beskadigelse af emalje.

**4.9.3.2** Beskadigelse af kosmetisk art, samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende.

**4.9.3.3** Skade, som er dækket under bygningsbrandforsikring eller under en anden forsikring.

**4.9.3.4** Skade, som følge af frostsprængning.

**4.9.3.5** Skade, som skyldes manglende vedligeholdelse.

#### **4.9.4 Skadeopgørelse**

**4.9.4.1** Alle skader erstattes med genstande af samme værdi.

**4.9.4.2** Kan genstande magen til de skaderamte ikke fremskaffes, betales kontant erstatning svarende til den udgift, Købstædernes Forsikring ville have haft, hvis genstande magen til de skaderamte havde været i handelen.

#### **4.9.5 Underforsikring**

**4.9.5.1** Hvis værdien af det forsikrede sanitet (inklusiv monteringsudgifter) overstiger forsikringssummen, foreligger der underforsikring, og skaden erstattes kun forholdsmæssigt.

## **4.10 Rørskadeforsikring for skjulte rør**

---

#### **4.10.1 Forsikringen omfatter skjulte:**

- Vand-, varme-, gas- og afløbsrør.
- Olieledninger.
- Kabler i funktion til ejendommens drift som findes i og under de forsikrede grundmurede bygninger.

**4.10.1.1** Ved skjulte rør forstås rør, der er indstøbt i eller skjult under gulve, i kanaler eller krybekældre,



i vægge, skunkrum og lignende permanent lukkede rum.

#### 4.10.1.2 Merforbrug af vand

Dokumenteret merforbrug af vand, inklusiv afgifter, som følge af en dækningsberettiget skade er medforsikret med indtil 50.000 kr. pr. skade.

Udgifter/afgifter som refunderes af f.eks. vandværk, spildevand og tilsvarende fratrækkes erstatningsbeløbet.

#### 4.10.2 Forsikringen omfatter ikke

4.10.2.1 Rør og kabler i beholdere, kedler, tanke, varmepumper samt i anlæg, der udnytter vedvarende energikilder.

4.10.2.2 Rør og kabler, der hører til en i den forsikrede ejendom drevet erhvervsvirksomhed.

4.10.2.3 Rør og kabler i installationer til svømmebassiner og springvand.

4.10.2.4 Drænrør eller andre rør og kabler end de i punkt 4.10.1 nævnte.

4.10.2.5 Skade som opstår ud fra skjulte nedløbsrør.

#### 4.10.3 Forsikringen dækker

4.10.3.1 Udgifter til reparation af utætheder i de forsikrede rør og ledninger samt fejl på de forsikrede kabler.

4.10.3.2 Udgifter til sporing af utætheder, dog kun efter forudgående aftale med Købstædernes Forsikring.

4.10.3.3 Udgifter til reparation og retablering af beskadigede bygningsdele, som har direkte sammenhæng med en dækningsberettiget rør-/kabelskade.

#### 4.10.4 Forsikringen dækker ikke

4.10.4.1 Skade, som er sket, inden forsikringen er trådt i kraft.

4.10.4.2 Skade, som følge af frostsprængning.

4.10.4.3 Skade, der er omfattet af en garanti fra for eksempel leverandør eller installatør.

4.10.4.4 Skade, der skyldes fejlkonstruktion, materialefejl eller forkert udførelse, når årsagen til skaden kan henføres hertil.

## 4.11 Rørskadeforsikring på stikledninger

---

4.11.1 Forsikringen omfatter udvendige rør og ledninger i jord, som forsikringstageren har vedligeholdelsespligten for, til vand-, varme-, gas-, fyringsolie-, el- og afløbsinstallationer fra og imellem de forsikrede bygninger, regnet fra hovedledning i vej og til indføringssted i de forsikrede grundmurede bygninger samt mellem bygninger og olietank, septiktank eller renseanlæg.

#### 4.11.2 Forsikringen omfatter ikke

4.11.2.1 Rør- og ledninger i jord, der er inden for og under ejendommens fundament (forsikres under skjulte rør dækningen).

4.11.2.2 Drænrør og rørinstallationer til anlæg, der udnytter vedvarende energi samt installationer, der ikke kan betegnes som rør- eller stikledninger, herunder brønde, tanke, faskiner og lignende.

4.11.2.3 Rør og ledninger i installationer til svømmebassiner og springvand.

4.11.2.4 Rør og ledninger, der ikke er i funktion eller ikke er afblændet/afproppet tilstrækkeligt eller korrekt.

4.11.2.5 Andre rør og ledninger end de i punkt 3.2.4 nævnte.

4.11.2.6 Nedgravede affaldssystemer (molokanlæg).

#### 4.11.3 Forsikringen dækker

4.11.3.1 Skader med aktuelt konstateret funktionssvigt på afløbs- eller regnvandsledninger\*.

Foretages der TV-inspektion af det ledningsstræk\* der aktuelt giver funktionssvigt, dækkes udgiften til reparation af utætheder/ brud, der som minimum klassificeres i fejlklasse 3 i henhold til nyeste manuel for "TV-inspektion af afløbsledninger / Fotomanualen, vejledning 57 udgivet af DANVA", på det aktuelle ledningsstræk.

Der er ikke dækning for øvrige skader eller TV-inspektion. Det vil sige, at foretages der TV-inspektion på de øvrige ledningsstræk\*, altså ud over det ledningsstræk, hvor der er konstateret funktionssvigt, er der hverken dækning for udgifter til TV-inspektion eller eventuelt reparation af brud uanset fejlklasse på denne del. Dette betragtes som almindelig vedligeholdelse.

**4.11.3.2** Skader med aktuel konstaterede rotter i eller omkring afløbs- eller regnvandsledninger\*.

Foretages der TV-inspektion af det ledningsstræk\* der aktuelt er konstateret rotter i eller omkring og der ved tv-inspektionen konstateres rotteangreb, dækkes udgiften til reparation af utætheder/ brud, der som minimum klassificeres i fejlklasse 3 i henhold til nyeste manuel for ”TV-inspektion af afløbsledninger / Fotomanualen, vejledning 57 udgivet af DAN-VA”, på det aktuelle ledningsstræk\*.

Der er ikke dækning for øvrige skader eller TV-inspektion. Det vil sige, at foretages der TV-inspektion på de øvrige ledningsstræk\*, altså ud over det ledningsstræk, hvor der aktuelt er konstateret rotter i eller omkring, er der hverken dækning for udgifter til TV-inspektion eller eventuelt reparation af brud uanset fejlklasse på denne del. Dette betragtes som almindelig vedligeholdelse.

**4.11.3.3** Udgifter til reparation af aktuelle funktions- svigt på stikledninger til el-, vand-, varme-, gas-, fy- ringsolieinstallationer\*.

**4.11.3.4** Udgiften til TV-inspektion eller sporing af utætheder inklusiv rapportering dækkes kun når denne bliver foretaget efter forudgående aftale med Købstædernes Forsikring.

**4.11.3.5** Udgiften til reparation og retablering af ube- skadigede bygningsdele og terrænanlæg, som man er nødt til at flytte/nedbryde for at kunne udbedre en dækningsberettiget skade på denne forsikring.

**4.11.3.6** Udgifter til rodkæring, men kun hvis det er nødvendigt at udføre rodkæringer for at kunne kon- statere eller reparere en dækningsberettiget skade.

**4.11.3.7** For skader dækket i henhold til punkt 4.11.3.1 kan den samlede erstatningsudbetaling, det vil sige efter selvrisiko er fratrukket, højst udgøre 1.000.000 kr. pr. forsikringsår. Beløbet indeksreguleres ikke.

**4.11.3.8** For skader dækket i henhold til 4.11.3.2. kan den samlede erstatningsudbetaling, det vil sige efter selvrisiko er fratrukket, højst udgøre 250.000 kr. pr. forsikringsår, når der alene er tale om rotteskader i henhold til 4.11.3.2. Beløbet indeksreguleres ikke.

**4.11.3.9** Skader der falder indenfor både punkt 4.11.3.2. og punkt 4.11.3.1. opgøres med maksimum dækning i henhold til punkt 4.11.3.7

#### **4.11.4 Forsikringen dækker ikke**

**4.11.4.1** Skade, som er konstateret eller kunden er vi- dende om, inden forsikringen er trådt i kraft.

**4.11.4.2** Skade konstateret ved en TV-inspektion af af- løbsinstallationerne, udført som en forundersøgelse/ undersøgelse i forbindelse med (men ikke udtømmen- de):

- et renoverings-/vedligeholdelses-/etablerings-/by- fornyelsesprojekt.
- separation af spilde-/regnvand.
- krav fra kommunen eller anden myndighed, med undtagelse af dækningsberettiget rotteskader jævnfør punkt 4.11.3.2.

I overstående tilfælde vil hverken TV-inspektionen eller de eventuelle brud/utætheder som TV-inspektio- nen viser, være dækket uanset fejlklasse.

**4.11.4.3** Skade, som skyldes frostsprængning.

**4.11.4.4** Skade, der er omfattet af en garanti fra for eksempel leverandør eller installatør.

**4.11.4.5** Skade, der skyldes fejlkonstruktion, materi- alefejl eller forkert udførelse, når årsagen til skaden kan henføres hertil.

**4.11.4.6** Udgifter til bekæmpelse af rotter og skadedyr

**4.11.4.7** Skade i forbindelse med et hvert planlagt arbejde på stikledningerne, blandt andet bygge- og anlægsarbejder, uanset hvem der udfører arbejdet.

**4.11.4.8** Skade som følge af eller som opstår i forbin- delse med almindelig løbende vedligeholdelse eller rensning.

**4.11.4.9** Skader, der alene består i lugtgener.

#### **4.11.5 Selvrisiko**

**4.11.5.1** Selvrisikoen opgøres i henhold til vilkåre- nes punkt 6.1 pr. ledningsstræk\*. Er der i alt 2 brud/ utætheder på 2 forskellige ledningsstræk, gælder der således 2 gange selvrisiko. Er derimod i alt 2 brud/ utætheder på samme ledningsstræk, gælder der kun en selvrisiko.

## **4.12 Pludselig skade**

---

**4.12.1** Forsikringen omfatter bygninger nævnt i punkt 3.1 og genstande nævnt i punkt 3.2.

#### **4.12.2 Forsikringen omfatter ikke**

**4.12.2.1** Småbygninger og anlæg, som for eksempel



skure, garager, hegn, udhuse, halvtage, drivhuse, lysthuse og overdækninger uanset fundamentstype.

#### 4.12.3 Forsikringen dækker

4.12.3.1 Forsikringen dækker pludselige skader, der ikke er påregnelige.

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

#### 4.12.4 Forsikringen dækker ikke

4.12.4.1 Skader, som sker over et tidsrum og ikke på et tidspunkt, for eksempel:

- Revnedannelser på grund af frost.
- Bygningens sætning.
- Trykprøvning.
- Tæring af rør, radiatorer, kedler, beholdere, med videre.
- Rystelser fra trafik.
- Gener fra dyr, der graver, gnaver eller bygger rede regnes ikke for pludselige skader.

4.12.4.2 Skader, der opstår ved almindelig brug og slid, for eksempel:

- Tæring, ridser, skrammer, tilsmudsning.
- Spild af væsker, stænk og lignende.

enhører under almindelig vedligeholdelse, som ikke er omfattet af forsikringen.

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

4.12.4.4 Skader der er dækket, undtaget eller begrænset i forsikringens øvrige dækninger.

4.12.4.5 Skade på glas og sanitet, uanset årsagen.

#### 4.12.5 Selvrisiko

4.12.5.1 Der er en selvrisiko på 5.151 kr. af enhver skade (indeks 2022).

4.12.5.2 Fremgår der en højere selvrisiko af policen, vil selvrisikoen på policen gælde som minimum selvrisiko.

## 4.13 Udvidet vandskade

---

4.13.1 Forsikringen omfatter bygninger nævnt i punkt 3.1 og genstande nævnt i punkt 3.2.

#### 4.13.2 Forsikringen omfatter ikke

4.13.2.1 Småbygninger og anlæg, som for eksempel skure, garager, hegn, udhuse, halvtage, drivhuse, lysthuse og overdækninger uanset fundamentstype.

#### 4.13.3 Forsikringen dækker

4.13.3.1 Forsikringen udvides til at omfatte skade som følge af

- Nedbør i form af regn eller fygesne, der trænger ind i forsvarligt aflukkede bygninger.
- Udsivning fra synlige rørinstallationer samt beholdere og akvarier med et rumindhold på mere end 20 liter.

4.13.3.2 Det er en forudsætning for erstatning, at årsagen til skaden lokaliseres og repareres umiddelbart efter skaden. Denne udgift er ikke omfattet af forsikringen.

Ligeledes er det en forudsætning for erstatning, at den normale og løbende vedligeholdelse er foretaget.

#### 4.13.4 Forsikringen dækker ikke

4.13.4.1 Lokalisering og udbedring af årsagen til at regn eller fygesne er trængt ind i bygningen.

4.13.4.2 Skader der skyldes fejlkonstruktion eller manglende vedligeholdelse når årsagen til skaden kan henføres hertil.

4.13.4.3 Skader der skyldes kondens og grundfugt.

4.13.4.4 Lugtgener.

4.13.4.5 Skader på bygninger under ombygning, tilbygning eller opførelse.

4.13.4.6 Skader der skyldes frost i lokaler der ikke er tilstrækkeligt opvarmet, med mindre skaden skyldes et tilfældigt svigt i varmforsyningen.

4.13.4.7 Skader som skyldes oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.

4.13.4.8 Skader som opstår i eller fra levende tage, herunder grønne tage, tage af græs eller stenurter, uanset om typen er Ekstensivt, Semi-intensivt eller Intensivt.

4.13.4.9 Indtrængende vand i kælder, herunder opstigende kloak- og grundvand samt eventuel følgeskade, uanset årsag.

#### 4.13.5 Selvrisiko

4.13.5.1 Af enhver skade, der henhører under punkt

4.13 bærer sikrede en selvrisiko som fremgår af policen. Selvrisikoen indeksreguleres.

4.13.5.2 Fremgår der en højere general selvrisiko på policen, vil den højeste selvrisiko være gældende.

## 4.14 Hærværk\*/Graffiti\*

---

4.14.1 Forsikringen omfatter bygninger nævnt i punkt 3.1 og genstande nævnt i punkt 3.2.

### 4.14.2 Forsikringen omfatter ikke

4.14.2.1 Småbygninger og anlæg, som for eksempel skure, garager, hegn, udhuse, halvtage, drivhuse, lysthuse og overdækninger uanset fundamentstype.

### 4.14.3 Forsikringen dækker

4.14.3.1 Forsikringen dækker skader som følge af hærværk\* på de forsikrede bygninger. Ved hærværk\* forstås skade forvoldt med vilje i ondsindet hensigt.

4.14.3.2 Forsikringen dækker skader som følge af graffiti\* på de forsikrede bygninger. Ved graffiti\* forstås ulovlig bemaling af de forsikrede bygninger uden ejers accept.

### 4.14.4 Forsikringen dækker ikke

4.14.4.1 Farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende.

### 4.14.5 Skadeopgørelse og selvrisiko

4.14.5.1 Skader dækkes med indtil 150.000 kr. pr. skadebegivenhed (indekseres ikke).

4.14.5.2 Ved enhver skade beregnes den selvrisiko der er anført på policen, dog minimum 5.151 kr. pr. skadebegivenhed (indeks 2022).

## 5. Øvrige forsikringer

De anførte udvidelser af forsikringen er kun gældende, såfremt det af policen fremgår, at forsikringen er udvidet med den pågældende dækning.

### 5.1 Huslejetabsforsikring

---

#### 5.1.1 Forsikringen dækker

5.1.1.1 I det omfang forsikringsstedet\* ikke kan benyttes som følge af en efter denne police erstatningsberettiget skade dækkes:

5.1.1.2 Dokumenterede tab af rene lejeindtægter, det vil sige udgifter til vand, varme, el, TV-pakker, rengøring, leje af indbo eller løsøre mm. erstattes ikke.

5.1.1.3 Dokumenterede udgifter til ren leje af lokaler, svarende til de lokaler, som forsikringstageren selv benytter til beboelse og kontor. Udgifter derudover som f.eks. udgifter til vand, varme, el, TV-pakker, rengøring, håndtering/flytning/opmagasinering af indbo eller løsøre mm. erstattes ikke.

#### 5.1.2 Skadeopgørelse

5.1.2.1 Erstatning ydes pr. forsikringsbegivenhed med summen anført i policen for tiden indtil forsikringsstedet igen kan tages i brug. Forsikringsstedet\* betragtes senest som taget i brug en måned efter skadens udbedring.

5.1.2.2 Genopføres en beskadiget bygning ikke eller genopføres den i en anden skikkelse, udregnes erstatningsbeløbet for det (kortere) tidsrum, der normalt vil medgå til at sætte bygningen i samme stand som før skaden.

5.1.2.3 Forsinkes udbedringen af forhold, forsikringstageren har indflydelse på, ydes der ikke erstatning for det derved forårsagede lejetab eller afsavn af egne lokaler.

5.1.2.4 Erstatning ydes alene i det omfang, tabet eller udgifterne ikke kan kræves dækket af anden forsikring.

5.1.2.5 Såfremt en dækningsberettiget skadebegivenhed udløser restværdierstatning ydes, uanset bestemmelserne i punkt 5.1.2.2 og punkt 5.1.2.3, erstatning for det tidsrum, der vil medgå til at opføre en ny bygning. Den maksimale dækningsperiode kan dog aldrig overstige den i policen angivne dækningsperiode.

### 5.2 Husejeransvarsforsikring

---

#### 5.2.1 Forsikringen dækker

5.2.1.1 Forsikringen dækker sikredes erstatningsansvar for skade tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvar pålægges sikrede som ejer eller bruger af ejendommen.

5.2.1.2 Endvidere dækkes sikredes erstatningsansvar for skade tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvaret pålægges sikrede, som arrangør af gård- og vejfester eller lignende aktivitet.

#### 5.2.1.3 Forsikringen dækker ikke

5.2.1.3.1 Erstatningsansvar, der pådrages ved udøvelse af en i eller på ejendommen drevet virksomhed.

5.2.1.4 Sikrede kan under visse omstændigheder blive erstatningsansvarlig, når der på grund af sikredes fejl eller forsømmelse kan pålægges et juridisk ansvar.

5.2.1.5 Hændeligt forvoldte skader medfører ikke et juridisk ansvar.

5.2.1.6 Så snart der er rejst et erstatningskrav, eller hvis der er formodning om, at et sådant krav vil blive rejst, skal der ske anmeldelse herom til Købstædernes Forsikring.

5.2.1.7 Forsikringen omfatter ansvar for skade konstateret i forsikringstiden\*, uanset på hvilket tidspunkt et ansvarspådragende forhold måtte være begået.

5.2.1.8 Forsikringen dækker ikke ansvar for skade, som anmeldes mere end to år efter, at forsikringen er ophørt.

5.2.1.9 Forsikringen er udvidet til at omfatte ansvar for skade på ting, der forvoldes af bestyrelsesmedlemmer under afholdelse af bestyrelsesmøder, selvom medlemmet efter dansk ret ikke er forpligtiget til at erstatte skaden. Selskabets erstatningspligt er begrænset til 25.000 kr. per skade.

#### 5.2.2 Forsikringen dækker ikke

**5.2.2.1** Skade, når ansvaret følger af et tilsagn fra sikrede om en anden erstatningsydelse eller om et videregående ansvar, end hvad der følger af almindelige erstatningsregler uden for kontraktforhold.

**5.2.2.2** Formuetab, der ikke er en følge af en dækningsberettiget skade på person eller ting.

**5.2.2.3** Skade på ting, som sikrede eller de sammen med sikrede boende familiemedlemmer

- ejer,
- har til lån, leje, opbevaring, af benyttelse, befordring, bearbejdning eller behandling,
- har sat sig i besiddelse af,
- har i varetægt af anden grund.

**5.2.2.4** Skade forvoldt af sikrede med forsæt, under selvforskyldt beruselse eller påvirkning af narkotika.

**5.2.2.5** Skade på ting forårsaget ved sikredes udførelse af jordarbejder, herunder jordboring og jordgrubning, nedramning og optrækning af spunsvægge, pæle eller andet, nedbrydningsarbejder, grundvandssænkninger og andre grundvandsreguleringer.

**5.2.2.6** Skade forårsaget ved arbejder på den forsikrede ejendom, i form af:

- Byggearbejder (nybygning, ombygning, tilbygning med videre), hvad enten de udføres af sikrede eller andre.
- Jord-, vand- eller nedbrydningsarbejder med videre, som nævnte i punkt 5.2.2.5 udført af andre end sikrede.

**5.2.2.7** Forurening af eller igennem luft, jord eller vand samt derved forvoldt skade på person eller ting. Dog dækkes sådant ansvar, såfremt skaden er opstået uventet, utilsigtet og ved et pludseligt uheld og ikke er en følge af, at sikrede har tilsidesat de til enhver tid gældende offentlige forskrifter.

**5.2.2.8** Skade forvoldt ved kørsel med motorkøretøjer, herunder traktorer. Forsikringen dækker dog ansvar i forbindelse med benyttelse af motordrevne redskaber under 20 kW, og denne dækning ydes efter Færdselslovens regler og med Færdselslovens sumner.

**5.2.2.9** Skade forvoldt af hunde

**5.2.2.10** Skade og/eller krav i forbindelse med brug af legepladser herunder trampoliner, såfremt disse ikke er opsat og indrettet efter den/de til enhver tid gældende lovgivning, bekendtgørelse, sikkerhedskrav eller kutyme herfor.

## 5.2.3 Skadeopgørelse

**5.2.3.1** Policens dækningssum er den højeste grænse for Købstædernes Forsikrings forpligtelse for skader konstateret inden for det enkelte forsikrings år. For motordrevne redskaber se dog punkt 5.2.2.8.

**5.2.3.2** Omkostninger ved erstatningsspørgsmålets afgørelse, som er afholdt med Købstædernes Forsikrings billigelse, dækkes selv om dækningssummerne derved overskrides. Det samme gælder sagsomkostninger og renter vedrørende erstatningsbeløb, som er omfattet af forsikringen.

## 5.3 Nøgletabsforsikring

---

**5.3.1** Forsikringen omfatter kun låse i eller nøgler til forsikringsstedets\* bygninger eller lokaler.

### 5.3.2 Forsikringen dækker

**5.3.2.1** Forsikringen dækker udgifter til omstilling af låse og genfremstilling af nøgler, når nøgler går tabt som følge af et i henhold til almindelige forsikringsbetingelser dækningsberettiget indbrudstyveri\* på forsikringsstedet\*

**5.3.2.2** Det er en betingelse, at masternøgler\* opbevares i aflåst nøgleskab eller pengeskab/boks mindst svarende til Skafor klasse blå\*, og at disse opbevaringsenheder befinder sig i aflåst lokale (boligselskabs- kontor eller viceværtlokale).

**5.3.2.3** Forsikringen dækker ikke ved indbrud i skabet eller boksen forøvet ved benyttelse af koden eller nøglen, såfremt disse har været efterladt på forsikringsstedet\*.

### 5.3.3 Skadeopgørelse

**5.3.3.1.** Skadeopgørelse foretages i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 7.

**5.3.3.2** Underforsikring gøres gældende, såfremt det samlede faktiske antal lejemaal overstiger det i policen anførte.

**5.3.3.3** Ved enhver skade, der omfatter masternøgler\*, beregnes en selvrisiko der er anført på policen.

## 5.4 Vasketøjsforsikring

---

### 5.4.1 Forsikringen dækker

5.4.1.1 Forsikringen dækker skader på beboeres vasketøj, der opstår, mens tøjet er under behandling i forsikringstagerens vaskemaskiner, ruller, tumblere beroende i fællesvaskeri, og som skyldes fejl ved maskinerne.

5.4.1.2 Det er en betingelse, at der ved enhver skade indsendes reparationsfaktura for den skadevoldende maskine.

5.4.1.3 Forsikringen gælder kun i det omfang, eventuel skade ikke er dækket ved anden forsikring.

### 5.4.2 Skadeopgørelse

5.4.2.1 Enhver skade opgøres på grundlag af vasketøjets dagsværdi, det vil sige som genanskaffelsesprisen med fradrag for alder og brug, nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder, eksempelvis mode.

5.4.2.2 Beskadiget tøj skal opbevares, indtil erstatning er udbetalt, eller endeligt afslag om erstatning er givet.

## 5.5 Bestyrelsesansvarsforsikring

---

### 5.5.1 Forsikrede

5.5.1.1 Forsikringen omfatter bestyrelsesmedlemmer, herunder suppleanter for bestyrelsesmedlemmer i den sikrede andelsbolig- / ejerlejlighedsforening.

### 5.5.2 Forsikringen dækker

5.5.2.1 Forsikringen dækker forsikrede for det erstatningsansvar, som denne måtte ifalde for formuetab tilføjet andelsbolig- / ejerlejlighedsforeningen, dens medlemmer, kreditorer eller tredjemand forvoldt ved fejl, forsømmelse eller udeladelse af at opfylde pligter, begået under virksomhed i egenskab af bestyrelsesmedlem eller suppleant for bestyrelsesmedlem i forsikringstiden\* eller højst 12 måneder forud for forsikringens ikrafttræden, såfremt krav rejses mod forsikringstageren i forsikringstiden\* eller senest 6 måneder efter forsikringens ophør og/eller et bestyrelsesmedlems udtræden af bestyrelsen.

5.5.2.2 Forsikringen dækker ikke i det omfang, samme interesse er dækket af en anden forsikring. Er det fastsat i anden forsikringsaftale, som dækker samme interesse, at ansvaret falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring er eller bliver tegnet andet sted,

gælder det samme forbehold for denne forsikring. Præmien for nærværende forsikring er beregnet på grundlag af selskabets subsidiære ansvar i forhold til andre selskaber.

### 5.5.3 Forsikringen dækker ikke

5.5.3.1 Opfyldelse af sådanne aftaler eller kontrakter, hvorved sikrede har påtaget sig videregående ansvar for skader eller tab end efter almindelige retsregler.

5.5.3.2 Forsætlige, groft uagtsomme eller svigagtige forhold.

5.5.3.3 Straffebøder og bøder for overskridelse af tidsfrister samt bøder i øvrigt.

5.5.3.4 Besvigelser uden hensyn til hvem der har foretaget dem.

5.5.3.5 Mistet fortjeneste, rentetab eller revisoromkostninger.

5.5.3.6 Tab, som forvoldes ved regnefejl, ved ind og udbetaling af kontanter, checks eller lignende.

5.5.3.7 Beregninger af speciel teknisk karakter, så som konstruktionsberegninger.

5.5.3.8 Ting- og personskade, se dog punkt 5.5.6 og 5.5.6.3

### 5.5.4 Købstædernes Forsikrings maksimale hæftelse

5.5.4.1 Policens dækningssum – 2.379.385 kr. (indeks 2022) – efter fradrag af selvrisiko danner grænse for Købstædernes Forsikrings forpligtigelse for forvoldte skader ved et eller flere ansvarspådragende forhold indenfor en forsikringsperiode af 12 måneder.

### 5.5.5 Selvrisiko

5.5.5.1 Sikrede betaler selv de første 10 % - minimum 5.000 kr., af enhver erstatningsberettiget skade inklusiv omkostninger, idet sikredes andel dog aldrig kan overstige 10.000 kr.

### 5.5.6 Gæstebudsdækning for bestyrelsesmedlemmer

5.5.6.1 Forsikringen dækker ansvar for skade på ting, der forvoldes af en af de sikrede under afholdelse af et bestyrelsesmøde, selvom sikrede ikke er juridisk ansvarlig for skaden. Erstatning er begrænset til 25.000 kr. pr. skade og 100.000 kr. pr. forsikringsår. (beløbene indeksreguleres ikke)

5.5.6.2 For dækningen gælder en selvrisiko på 2.500 kr. af enhver skade.

**5.5.6.3** Forsikringen dækker med indtil 5.000.000 kr. for personskade og med indtil 2.000.000 kr. for tingskade sikredes erstatningsansvar for skade tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvar pålægges sikrede: (beløbene indeksreguleres ikke)

**5.5.6.3.1** Som arrangør af gård- og vejfester,

**5.5.6.3.2** Som arbejdsgiver for ansat personale, der udelukkende anvendes til ejendommens drift og vedligeholdelse,

**5.5.6.3.3** For særlig indretning af eventuelt fællesareal, herunder legepladser og lignende.

### **5.5.7 Underslæb**

Forsikringen dækker det tab, sikrede måtte lide ved de(n) betroedes uretmæssige brug af midler, som de i deres virke som bestyrelsesmedlem i foreningen er eller har været betroet, eller som de har haft adgang til.

**5.5.7.1** Afledte omkostninger dækkes ikke.

**5.5.7.2** For udvidelsen gælder en samlet årlig forsikringssum på 100.000 DKK pr. skade og i alt pr. år. (beløbene indeksreguleres ikke)

**5.5.7.3** Forholdsregler ved skade:

Når den sikrede erfarer eller får mistanke om, at en betroet har gjort sig skyldig i forbrug af betroede midler, skal der uden ophold gives Købstædernes Forsikring skriftlig meddelelse derom.

**5.5.7.4** Købstædernes Forsikring er, når anmeldelsen foreligger, berettiget til at foretage enhver undersøgelse, som det anser for nødvendig for at konstatere skadens oprindelse og omfang. Den sikrede er pligtig til at meddele de oplysninger, som Købstædernes Forsikring ønsker.

### **5.5.8 Anmeldelse af skade**

**5.5.8.1** Det påhviler forsikringstageren skriftligt at underrette Købstædernes Forsikring umiddelbart efter at være kommet til kundskab om, at krav er eller vil blive rejst, eller at handlinger, som kan medføre erstatningskrav har været begået eller udeladt.

**5.5.8.2** Afværgelse af skade

**5.5.8.3** Det påhviler sikrede at foretage, hvad der er nødvendigt for:

**5.5.8.3.1** At forebygge skade og begrænse tabet.

**5.5.8.3.2** At sikre bevis for skadens årsag og omfang.

### **5.5.9 Forhandling med skadelidte**

**5.5.9.1** Sikrede må ikke uden Købstædernes Forsikrings samtykke afgøre nogen skade, og Købstædernes Forsikring er berettiget til i sikredes navn at føre forsvaret imod rejste krav.

### **5.5.10 Afvikling af erstatningskrav**

**5.5.10.1** Såfremt Købstædernes Forsikring betaler det beløb, hvormed et fremsat krav kan afgøres med fradrag af selvrisikobeløb, hæfter selskabet ikke for yderligere omkostnings- beløb, forvoldt ved at sikrede undlader at betale selvrisikobeløbet.

### **5.5.11 Retslig bedømmelse**

**5.5.11.1** Uenighed mellem sikrede og Købstædernes Forsikring om en skade er dækket af forsikringen, vil være at bedømme efter danske retsregler og i tilfælde af retssag, vil en sådan være at pådømme ved retten i København.

## **5.6 Retshjælpsforsikring**

---

### **5.6.1 Hvad dækker forsikringen?**

**5.6.1.1** Forsikringen dækker omkostninger afholdt med rimelig grund ved tvister, herunder rets- og voldgiftsager, hvor andelsbolig-/ ejerlejlighedsforeningen (forsikringstageren) er part i sin egenskab af ejer eller bruger af ejendommen.

**5.6.1.2** Forsikringen dækker tvister, der afgøres af en domstol i Danmark.

### **5.6.2 Hvilke tvister er dækket?**

**5.6.2.1** Forsikringen dækker tvister, der er opstået i forbindelse med ejendommens og andelsbolig-/ ejerlejlighedsforeningens drift.

**5.6.2.2** Kan tvisten behandles ved et klagenevæn, f.eks. godkendte klagenevæn eller klagenevæn nedsat ved lov, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Denne forpligtelse gælder dog ikke, hvis det er åbenbart, at klagenevænet ikke kan realitetsbehandle sagen. Omkostninger i forbindelse med sådan en klagebehandling dækkes ikke.

**5.6.2.3** Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.

**5.6.2.4** Tvisten skal efter sin art kunne påkendes ved almindelig domstol i Danmark.



5.6.2.5 Forsikringen dækker også tvister, som efter parternes aftale i stedet behandles ved en voldgift i Danmark.

5.6.2.6 Købstædernes Forsikring skal på det foreliggende grundlag afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten efter sin art er dækket af forsikringen.

5.6.2.7 Købstædernes Forsikring har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed.

### 5.6.3 Hvilke tvister er ikke dækket?

5.6.3.1 Straffesager, bortset fra omkostninger ved civilretlige spørgsmål, der afgøres i forbindelse med straffesagen, jævnfør dog punkt 5.6.3.7.

5.6.3.2 Tvister med myndigheder i skatte- og afgiftsspørgsmål.

5.6.3.3 Andre tvister med offentlige myndigheder, såfremt den øverste administrative myndigheds realitetsafgørelse ikke kan påankes af de almindelige domstole.

5.6.3.4 Inkassosager rejst af eller mod andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen.

5.6.3.5 Tvister mellem andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen og andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningens bestyrelse, ansatte og/eller administrator.

5.6.3.6 Tvister i forbindelse med andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningens betalingsstandsning, gældssaning, akkord, likvidation eller konkurs.

5.6.3.7 Tvister, som er eller ville være omfattet af en på almindelige danske betingelser tegnet erhvervs- og/eller produktansvarsforsikring eller bestyrelsesansvarsforsikring eller husejeransvarsforsikring

5.6.3.8 Tvister mod Købstædernes Forsikring.

### 5.6.4 Hvilke omkostninger er dækket?

5.6.4.1 Egne sagsomkostninger.

5.6.4.2 Omkostninger til modpart, såfremt disse er pålagt andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen under en rets- eller voldgiftssag eller er godkendt af Købstædernes Forsikring.

5.6.4.3 Udgifter til syn og skøn, som under en retssag er udmeldt af retten.

5.6.4.4 Udgifter til syn og skøn efter retsplejeloven, når udmeldelsen på forhånd er godkendt af Købstædernes Forsikring, eller når resultatet af syns- og

skønsrapporten giver andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen rimelig grund til at fortsætte sagen.

5.6.4.5 Udgifter til ensidigt indhentede erklæringer, såfremt indhentelsen på forhånd er godkendt af Købstædernes Forsikring.

5.6.4.6 Andre sagsomkostninger, såfremt disse på forhånd er godkendt af Købstædernes Forsikring.

### 5.6.5 Hvilke omkostninger er ikke dækket?

5.6.5.1 Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, eksempelvis fordi disse ikke står i et rimeligt forhold til sagens genstand, eller fordi andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen ikke skønnes af have rimelig grund til at føre sagen, jævnfør punkt 5.6.2.7.

5.6.5.2 Andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningens rejse- og opholdsomkostninger og tabte indkomst.

5.6.5.3 Omkostninger til responsa om gældende ret.

5.6.5.4 Omkostninger til oversættelse.

5.6.5.5 Omkostninger til opfyldelse af dom, voldgifts- afgørelse eller forlig.

5.6.5.6 Omkostninger i forbindelse med tvangsfuldbyrdelse, arrest, sager om forbud, herunder sikkerhedsstilling, medmindre disse er afholdt efter aftale med Købstædernes Forsikring.

5.6.5.7 Forsømmer andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen eller den af foreningen valgte advokat at foretage, hvad der er påkrævet til tvistens rette afgørelse, såsom at give møde i retten eller at fremskaffe begæret bevismateriale, eller foretages handlinger, der er urimelige, vanskeliggør eller forsinker sagens gennemførelse, hæfter Købstædernes Forsikring kun i det omfang, hvori det godt gøres, at forsømmelsen har været uden indflydelse på sagens omkostninger.

### 5.6.6 Erstatning og selvrisko

5.6.6.1 Erstatning ydes for de i punkt 5.6.4.1 – 5.6.4.6 nævnte omkostninger med fradrag af de omkostninger, der opnås betalt af modparten, jævnfør punkt 5.6.7.5

5.6.6.2 Købstædernes Forsikrings erstatningspligt er for én forsikringsbegivenhed begrænset til 200.000 kr. Uanset antallet af forsikringsbegivenheder kan den samlede erstatningsydelse indenfor et forsikringsår ikke overstige 600.000 kr. Beløbene indeksreguleres ikke. Se punkt 5.6.8 vedrørende moms.

**5.6.6.3** Selvrisikoen andrager 10 %, dog minimum 5.000 kr. af enhver erstatningsberettiget skade inklusiv omkostninger. Ved anke beregnes ny selvrisiko.

**5.6.6.4** Fører flere sikrede i samme eller flere selskaber sager, som har fælles oprindelse og opfylder betingelserne i retsplejelovens kapitel 23 for kumulation, gælder reglerne i punkt 5.6.6.2 om maksimumsdækning og reglerne i punkt 5.6.6.3 om selvrisiko for hver enkelt af de sikrede, jævnfør dog punkt 5.6.6.5

**5.6.6.5** Er antallet af sikrede i de i punkt 5.6.6.4 nævnte tilfælde flere end 3, begrænses den samlede erstatning og selvrisikoen i første instans til henholdsvis 300.000 kr. og 15.000 kr., se dog punkt 5.6.6.2 om maksimumserstatning inden for et forsikringsår. Hvis sagen appelleres, gælder maksimum på 600.000 kr. for den samlede behandling. Der beregnes ny selvrisiko i appelinstanten på 15.000 kr. Afregning finder sted særskilt efter hver instans. Erstatning og selvrisiko fordeles ligeligt på de sikrede. (beløbene indeksreguleres ikke)

**5.6.6.6** Er nogle af sagens parter uden retshjælpsdækning og/eller har tvistens afgørelse virkning for andre end de implicerede parter, fordeles omkostningerne ligeligt på alle parter og retligt interesserede (forsikrede såvel som uforsikrede).

**5.6.6.7** En tvist, hvor flere, der er sikret ved samme police, står på samme side, betragtes som én forsikringsbegivenhed. Det samme gælder en tvist mellem andelsbolig-/ ejerlejlighedsforeningen og flere modparter, hvis påstande støttes på væsentligt samme faktiske kendsgninger.

**5.6.6.8** Aconto erstatninger udlægges for positive udgifter, når disse er afholdt.

**5.6.6.9** Advokatsalærer betales, med mindre andet er aftalt mellem advokaten og Købstædernes Forsikring, når dom er afsagt, selvom dommen bliver appelleret. Advokaten skal dog forinden søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten, se punkt 5.6.7.5. Selvrisikobeløbet fradrages overfor advokaten.

### **5.6.7 Fordeling af omkostninger**

**5.6.7.1** Andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen skal give retten alle nødvendige oplysninger, for at retten kan tage stilling til spørgsmålet om tilkendelse af omkostninger hos modparten.

**5.6.7.2** Ved forlig skal fordeling af sagens omkostninger godkendes af Købstædernes Forsikring eller

begæres påkendt af retten, inden bindende aftale kan indgås.

**5.6.7.3** Ved rettens påkendelse af omkostningsfordelingen, jævnfør punkt 5.6.7.1 og 5.6.7.2 påhviler det advokaten at sikre, at rettens omkostningsafgørelse kan kæres i henhold til gældende ret, samt at Købstædernes Forsikring får mulighed for at begære afgørelsen kæret. Forsømmer advokaten at overholde ovenstående, hæfter Købstædernes Forsikring kun i det omfang, hvori det godtgøres, at forsømmelsen har været uden indflydelse på sagens endelige omkostninger.

**5.6.7.4** Ved voldgift kræver Købstædernes Forsikring, at omkostningerne fordeles i overensstemmelse med principperne i retsplejelovens kapitel 30.

**5.6.7.5** Eventuelle tillagte omkostninger hos modparten skal komme Købstædernes Forsikring til gode. Andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen eller dennes advokat skal søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten. Er sådanne omkostninger uerholdelige, dækker Købstædernes Forsikring disse omkostninger med fradrag af eventuel selvrisiko, og Købstædernes Forsikring indtræder i andelsbolig-/ ejerlejlighedsforeningens ret.

**5.6.7.6** Indgås forlig om betaling af hovedstol, renter og tilkendte omkostninger mod en saldokvittering, skal der ske en forholdsmæssig fordeling af forligsbeløbet mellem på den ene side hovedstol og renter og på den anden side tilkendte omkostninger.

### **5.6.8 Merværdiafgift (moms)**

**5.6.8.1** Såfremt moms og andre afgifter i regnskabet med SKAT kan modregnes på skadestidspunktet fastsættes erstatningen uden moms og eventuelt andre afgifter. Købstædernes Forsikring fradrager merværdiafgiftsbeløbet ved betalingen uden at de i punkt 5.6.6.2 og 5.6.6.5 nævnte beløbsgrænser ændres.

### **5.6.9 Dækningsperioden**

**5.6.9.1** Retshjælpsforsikringen omfatter kun omkostninger ved tvister, hvor datoen for søgsmålsgrunden er opstået samtidig med eller efter dækningens ikrafttræden, ligesom datoen for søgsmålsgrunden skal være opstået inden dækningens ophør.

**5.6.9.2** Der ydes ikke dækning, såfremt anmeldelse først sker efter udløbet af den i punkt 5.6.11 nævnte anmeldelsesfrist.

### **5.6.10 Valg af advokat**



**5.6.10.1** Dækningen er betinget af, at andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen har søgt bistand hos advokat, der har påtaget sig sagen. Foreningen vælger selv sin advokat blandt medlemmerne af Det danske Advokatsamfund, jævnfør dog punkt 5.6.10.6.

**5.6.10.2** Når Købstædernes Forsikring har givet tilsagn om retshjælp, skal advokaten afstå fra at gøre salærkrav med videre gældende hos andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen.

**5.6.10.2.1** Dette gælder dog ikke:

- Selvrisikobeløbet og eventuelle beløb ud over dækningens omfang, eller
- Udgifter, aftalt med andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen inden eller senest samtidig med beslutningen om udgiftens afholdelse, når udgiften falder uden for dækningens omfang.

**5.6.10.3** Nægter advokaten at afgive erklæring herom, kan der ikke gives dækning.

**5.6.10.4** Advokaten har direkte krav mod Købstædernes Forsikring på forsikringsydelsen og kan ikke med bindende virkning for Købstædernes Forsikring indgå aftale om sit salær med andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen.

**5.6.10.5** Salæret beregnes i overensstemmelse med de vejledende takster der anvendes af domstolene i borgerlige sager.

**5.6.10.6** En advokat kan ikke uden Købstædernes Forsikrings samtykke føre en sag, hvis han har økonomisk interesse i andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen eller i den forsikrede ejendom.

**5.6.10.7** Hvor Købstædernes Forsikrings og andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningens interesser i tvisten er sammenfaldende, er advokatvalget overladt til Købstædernes Forsikring.

## **5.6.11 Anmeldelse af tvister**

**5.6.11.1** Anmeldelse til Købstædernes Forsikring skal ske snarest.

**5.6.11.2** Ved retshjælpsdækningens ophør skal anmeldelse være modtaget hos Købstædernes Forsikring senest 6 måneder fra ophørsdatoen.

**5.6.11.3** Anmeldelse til Købstædernes Forsikring skal så vidt muligt indeholde:

- Angivelse af modparten.
- Påstand, eventuelt tillige modpartens påstand.
- Kort sagsfremstilling med angivelse af de anbrin-

gender, hvorpå påstanden støttes.

- Oplysning om, hvilke processkridt af udgiftskrævende art, der planlægges eller undtagelsesvis måtte være indledt.
- Advokatens erklæring om, at denne med hensyn til salærkrav med videre vil holde sig til Købstædernes Forsikring, jævnfør punkt 5.6.10.

**5.6.11.4** Købstædernes Forsikring kan endvidere, når det er nødvendigt af hensyn til sagens belysning, forlange dokumenter og bevisligheder forelagt.

**5.6.11.5** Købstædernes Forsikring kan forlange en juridisk begrundelse for påstanden.

**5.6.11.6** Anmeldelsen indgives af advokaten eller i det i punkt 5.6.10.6 nævnte tilfælde af andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen selv.

**5.6.11.7** Under sagens gang giver advokaten Købstædernes Forsikring underretning om processkridt af væsentlig omkostningsmæssig betydning.

## **5.7 Løsøreforsikring**

---

### **5.7.1 Forsikrede genstande**

**5.7.1.1** Forsikringen omfatter genstande som tilhører forsikringstageren og som udelukkende anvendes til ejendommens normale drift og vedligeholdelse.

**5.7.1.2** Kontorinventar, kontormaskiner samt kontorartikler mv. hørende til inspektøreller viceværtkontor. Herunder pc-ere, software og lignende IT udstyr, når dette udelukkende anvendes til ejendommens drift, samt inventar i fælleshuse/-lokaler.

**5.7.1.3** Arbejdsmaskiner, f.eks. fejmaskiner og græsslåmaskiner (dog ikke robotplæneklippere) som ikke er kaskoforsikret.

**5.7.1.4** Selvkørende robotplæneklippere  
Forsikringen dækker brand-, vand-, simpelt tyveri- og hærværksskade på selvkørende robotplæneklipper. Dækkes med indtil 50.000 kr. pr. skadebegivenhed (indekseres ikke).

Ved enhver skade på selvkørende robotplæneklippere opgøres med fradrag jævnfør punkt 4.3.3.1 og punkt 4.3.3.2 herudover beregnes den selvrisiko der er anført på policen, dog minimum 5.151 kr. pr. skadesbegivenhed (indeks 2022).

**5.7.1.5** Rengøringsmaskiner samt rengøringsmaterialer.

#### 5.7.1.6 Hjertestarter

Forsikringen dækker brand-, vand-, simpelt tyveri- og hærværksskade på hjertestartere, når disse er monteret udvendigt på den/de forsikrede bygninger. Dækkes med indtil 60.000 kr. pr. skadebegivenhed (indekseres ikke).

Ved enhver skade beregnes den selvrisko der er anført på policen, dog minimum 5.151 kr. pr. skadesbegivenhed (indeks 2022).

**5.7.1.7** Lejede affaldscontainere for hvilke andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen ifølge kontrakt har forsikringspligt. Lejede affaldscontainere er kun dækket mod brandskade (punkt 5.7.2.1), og erstatningen kan maksimalt udgøre 85.483 kr. pr. skadebegivenhed (indeks 2022).

**5.7.1.8** Rede penge, pengerepræsentativer, værdipapirer, manuskripter og dokumenter, som tilhører foreningen og opbevares i foreningens kontor og/eller er i bestyrelsens varetægt.

**5.7.1.8.1** Købstædernes Forsikrings erstatningspligt for de under punkt 5.7.1.8 nævnte genstande er begrænset til: (beløbene indekseres ikke)

- 5.000 kr. i almindeligt gemme.
- 40.000 kr. i aflåst egentligt pengeskab eller pengeboks, der skal være godkendt af Forsikring & Pension eller af kvalitet som minimum svarer hertil. Beløbene indekseres ikke.

**5.7.1.8.2** Forsikringen omfatter ikke tyveri fra pengeskab/pengeboks, forøvet ved benyttelse af koden og/eller nøglerne hertil, for så vidt disse har været efterladt i de lokaler, som benyttes til kontor og/eller benyttes til opbevaring af pengeskab/ pengeboks.

**5.7.1.9** Udgifter til genfremstilling af kartoteker, forretningsbøger, edb-programmer og data samt igangværende skriftlige arbejder.

**5.7.1.10** TV- og videoudstyr samt musikanlæg med tilhørende højtalere.

### 5.7.2 Forsikringen dækker

**5.7.2.1** Brand med videre, jævnfør punkt 4.1.

**5.7.2.2** Vand med videre, jævnfør punkt 4.4.1.1 og punkt 4.4.1.2.

**5.7.2.2.1** Forsikringen dækker kun løsøre placeret i kælder, der er hævet minimum 25 cm over gulvet og placeret på vandbestandigt ikke sugende underlag.

**5.7.2.2.2** Forsikringen dækker kun udstyr inklusiv

kabelføring i it-serverrum placeret minimum 25 cm over gulvet.

### 5.7.2.3 Indbrudstyveri\*

**5.7.2.3.1** Forsikringen omfatter kun genstande, som beror i bygninger (dog ikke åbne skure, halvtage og konstruktioner, som er beklædt med lærred, plastfolie eller lignende).

**5.7.2.3.2** Forsikringen omfatter ikke kasette- og videobånd, grammofonplader og CD'er.

**5.7.2.3.3** Indbrudstyveri\* foreligger, når tyven

**5.7.2.3.3.1** ved vold mod lukke eller ved dirke, falske eller tillistede nøgler har skaffet sig adgang til bygning, aflåsede værelser, lofts- og kælderrum,

**5.7.2.3.3.2** er steget ind gennem åbninger, der ikke er beregnet til indgang,

**5.7.2.3.3.3** stjæler genstande gennem åbninger, som tyven umiddelbart forinden har frembragt.

**5.7.2.3.4** Købstædernes Forsikrings erstatningspligt er betinget af, at døre og andre indgangsåbninger holdes forsvarligt aflåsede, og at vinduer er lukkede og tilhaspede.

**5.7.2.3.5** Købstædernes Forsikrings erstatningspligt for indbrudstyveri\* forvoldt ved brug af dirke, falske eller tillistede nøgler er betinget af, at det kan sandsynliggøres, at tyven har skaffet sig adgang til forsikringsstedet\* på denne måde.

### 5.7.3 Forsikringsform

**5.7.3.1** Forsikringen dækker efter første-risiko\* princippet.

### 5.7.4 Skadeopgørelse

**5.7.4.1** Skaden opgøres til anskaffelsesprisen umiddelbart før skadens indtræden, uden fradrag for alder og brug, men med fradrag for nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder.

Skadet ting skal repareres eller indkøb af identiske ting som de nu skaderamte skal finde sted senest 1 år efter skadebegivenheden. I modsatte fald erstattes til dagsværdi jævnfør pkt. 2.2.

**5.7.4.2** Købstædernes Forsikring er berettiget til at yde erstatning in natura og til at sætte beskadigede genstande i samme stand som før skaden.

5.7.4.3 Hvis Købstædernes Forsikring forlanger det, skal forsikringstageren levere behørig dokumentation for det skadesramte løsøre.

5.7.4.4 Købstædernes Forsikring er berettiget til at overtage erstattede genstande.

## 5.8 Udvidet jordskadedækning

---

### 5.8.1 Forsikringen dækker

5.8.1.1 Forsikringen dækker udgifter til rensning af jord i forbindelse med en af forsikringen omfattet skade.

5.8.1.2 Dækningen omfatter udgifter til oprydning, oprensning, opgravning, deponering, fjernelse og destruktion af jord, rensning af søer, damme, vandreservoirer og lignende ejet af forsikringstageren og beroende på forsikringsstedet\*.

5.8.1.3 Herudover dækkes udgifter til retablering af ovennævnte samt nødvendige omkostninger til fastlæggelse af den dækningsberettigede skades omfang.

5.8.1.4 Dækningen er betinget af, at offentlige myndigheder i kraft af gældende lovgivning stiller eller kan stille krav om oprydning med videre, og at denne er nødvendiggjort af en skadeårsag, der er omfattet af forsikringen, og som har ramt de forsikrede bygninger, løsøre beroende i de forsikrede bygninger eller løsøre beroende på eller i den forsikrede jord.

### 5.8.2 Forsikringen dækker ikke

5.8.2.1 Forsikringen dækker ikke udgifter til gennemførelse af foranstaltninger, som af myndighederne var forlangt eller kunne være forlangt inden skaden.

## 5.9 El ladestandere

---

5.9.1 Forsikringen omfatter el ladestandere til opladning af elbiler

### 5.9.2 Forsikringen dækker

5.9.2.1 Forsikringen dækker brand-, påkørsel- samt hærværksskader på el standere til opladning af elbiler, hvor skadevolder ikke er kendt.

### 5.9.3 Forsikringen dækker ikke

5.9.3.1 Beskadigelser af kosmetisk art, ridser samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende.

### 5.9.4 Skadeopgørelse og selvrisko

5.9.4.1 Skader dækkes med indtil 30.000 kr. pr. stk. pr. skadebegivenhed (indekseres ikke).

5.9.4.2 Ved enhver skade beregnes den selvrisko der er anført på policen, dog minimum 5.151 kr. pr. skadebegivenhed (indeks 2022).

# 6. Fællesbetingelser for punkt 4

## 6.1 Selvrisiko

---

**6.1.1** Af enhver skade, der henhører under punkt 4 bærer sikrede en selvrisiko som fremgår af policen. Selvrisiko indeksreguleres.

**6.1.2** Uanset punkt 6.1.1 gælder der for enhver vand-, rør- og stikledningsskade en selvrisiko på 10%, dog minimum 10.302 kr. og maksimum 25.755 kr af den samlede skadeudgift inklusiv undersøgelsesomkostninger. Selvrisikoen indeksreguleres.

**6.1.2.1** Fremgår der en højere selvrisiko af policen, vil selvrisikoen på policen gælde som minimum selvrisiko.

**6.1.2.2** Er der både en vand- og rør/stikledningsskade, gælder der én samlet selvrisiko af den samlede skadeudgift inklusiv undersøgelsesomkostninger for vand- og rør/stikledningsskaden.

## 6.2 Følgeudgifter

---

**6.2.1** Ud over de under punkt 4 nævnte skader, dækker forsikringen endvidere:

**6.2.1.1** Skader, der i forbindelse med en forsikringsbegivenhed påføres de forsikrede genstande ved slukning, nedrivning eller anden forsvarlig foranstaltning for at forebygge eller begrænse de under forsikringen dækkede skader.

**6.2.1.2** Forsikrede genstande, der bortkommer under en skade.

**6.2.1.3** Rimelige udgifter til redning og bevaring af de forsikrede genstande i forbindelse med en af forsikringen omfattet skade.

**6.2.1.4** Nødvendige udgifter til oprydning af forsikrede genstande efter en skade.

**6.2.1.4.1** For udgifter til oprydning af forurenede genstande gælder særlige regler, se punkt 6.2.1.5.

**6.2.1.4.2** Ved oprydning forstås fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

**6.2.1.5** Såfremt en af forsikringen omfattet skadebegivenhed medfører forurening af det forsikrede, dækkes nødvendige udgifter til oprydning, herunder fjernelse, deponering og destruktion af forsikrede genstande. Herudover dækkes nødvendige udgifter til fjernelse, deponering og destruktion af slukningsvand og effekter anvendt ved skadebekæmpelsen.

**6.2.1.5.1** Det er en betingelse for at yde dækning for oprydning af forurenede genstande, at offentlige myndigheder stiller krav om oprydning med videre i kraft af gældende lovgivning.

**6.2.1.5.2** Dækningen omfatter ikke

- rensning af jord.
- forurening efter en ikke dækningsberettiget skade.
- forurening efter sive skader.
- forurening efter gamle depoter i jord.

**6.2.1.5.3** Dækningen ydes på førsterisikobasis og er begrænset til 20 procent af bygningernes samlede forsikringsgrundlag, dog maksimalt 3.221.064 kr. (indeks 2022). Der kan dog altid ydes indtil 1.074.240 kr. (indeks 2022) pr. skadebegivenhed.

## 6.3 Forøgede byggeudgifter\*

---

**6.3.1** Efter en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed dækkes forøgede byggeudgifter\*, som ved istandsættelse eller genopførelse påføres forsikringstageren til opfyldelse af krav, som stilles af bygningsmyndigheder i kraft af bygge Lovgivningen.

**6.3.1.1** Erstatningen beregnes til de udgifter af ovennævnte art, der vil medgå til istandsættelse eller genopførelse i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtigt samme sted.

**6.3.1.2** For erstatningen gælder:

- Ved nyværdiforsikring kan erstatningen højst andrage 20 procent af den skadede bygnings eller bygningslitras nyværdi.
- Ved 1. risiko forsikring kan erstatningen højst andrage 20 procent af den skadede bygnings eller bygningslitras 1. risikosum. Erstatningen inklusiv eventuel lovliggørelseserstatning kan aldrig overstige 1. risikosummen.

### 6.3.2 Det er en forudsætning

6.3.2.1 at udgifterne vedrører de dele af bygningen, for hvilke der ydes erstatning,

6.3.2.2 at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås,

6.3.2.3 at bygningens værdiforringelse på grund af alder og brug ikke overstiger 30 procent af ny-værdien, og

6.3.2.4 at istandsættelse eller genopførelse finder sted.

### 6.3.3 Forsikringen dækker ikke

6.3.3.1 udgifter, der skyldes mangelfuld vedligeholdelse\*, og

6.3.3.2 udgifter til gennemførelse af foranstaltninger, som af myndighederne var forlangt eller kunne være forlangt inden skaden.

## 6.4 Restværdiforsikring ved offentlige myndigheders krav

---

6.4.1 Såfremt offentlige myndigheders krav, der er stillet før skadetidspunktet, er til hinder for genopførelse af en beskadiget bygning, og dispensation ikke har kunnet opnås, erstattes tillige anvendelige rester under forudsætning af, at bygningens beskadigelse er mindst 50 procent af nyværdien.

6.4.2 Værdien af brugbare rester fratrækkes erstatningen.

## 6.5 Særlige regler ved varmt arbejde

---

6.5.1 Ved "varmt arbejde" forstås tagdækning, svejsning, skærebrending, vinkelslibning, lodning, tørring, opvarmning, ukrudt bekæmpelse og andet varmt arbejde med varmeudviklende værktøjer i forbindelse med maskinmontage, om- og tilbygninger, moderniseringer, vedligeholdelsesarbejder, reparationsarbejder, tilvirkningsprocesser med videre.

6.5.2 Er der sket en brandskade, har forsikringstageren bevisførelsen for, at brandskaden ikke er opstået som følge af "varmt arbejde", når der i øvrigt blev arbejdet med "varmt arbejde" på brandstedet eller i umiddelbar nærhed af det.

6.5.3 Kan forsikringstageren ikke løfte en sådan bevisbyrde, vil forsikringen dog alligevel dække, men i så fald vil der for den indtrådte brandskade gælde en særlig selvrisiko på 150.000 kr. ud over den selvrisiko, der i øvrigt måtte gælde for forsikringen.

6.5.4 Den særlige selvrisiko på 150.000 kr. vil dog ikke gælde hvis:

Forsikringstageren kan fremlægge en udfyldt og underskrevet aftaleblanket (som skal rekvireres hos Købstædernes Forsikring inden et arbejde påbegyndes). Blanketten skal være underskrevet af den ansvarlige virksomhedsleder, brandvagten og den udførende håndværker inden varmt arbejde påbegyndes,

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

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

## 6.6 Særlige regler ved tomme ejendomme

---

6.6.1 Hvis hele ejendommen henstår tom og ubenyttet er det en betingelse for samtlige dækninger i punkt 4, at der foretages dokumenteret opsyn af ejendommen. Ved opsyn forstås, at der foretages rundring både i og omkring ejendommen mindst 3 gange om ugen.

6.6.2 Endvidere er det et krav, at samtlige adgangsveje er forsvarligt aflåst med mindst en godkendt F&P registreret låseenhed. Såfremt ovenstående krav ikke overholdes vil samtlige dækninger på policen bortfalde.

6.6.3 Det er et krav at ejendommen holdes frostfri hele året. Frostsprængning dækkes ikke, medmindre skaden skyldes tilfældigt svigtende varmforsyning.

## 6.7 Særlige regler for bygninger under opførelse, til-/ombygning samt renovering

---

6.7.1 Forsikringen omfatter de bygninger, som er

nævnt i policen. Dette gælder tillige bygninger under opførelse på matriklen angivet i policen.

**6.7.1.1** Forsikringen dækker, indtil en bygning er færdig til at blive taget i brug, kun det direkte tab sikrede lider som følge af skade forårsaget af:

**6.7.1.1.1** Brand med videre, jævnfør punkt 4.1

**6.7.1.1.2** Storm eller skypumpe, samt nedbør der følger umiddelbart efter en stormskade på selve bygningen jævnfør punkt 4.4.1.6

**6.7.1.1.3** Vand i forbindelse med sky- og tøbrud jævnfør punkt 4.4.1.3, som ikke kan få normalt afløb eller presses op gennem afløbsledninger og oversvømmer forsikringsstedet.

**6.7.1.2** Reglerne og undtagelserne i de respektive dækninger, som gælder for færdigopførte bygninger, gælder også her.

**6.7.1.3** For til og ombygninger er dækningen forudsat at de respektive dækninger (punkt 4.1, 4.4.1.6, 4.4.1.3) er tegnet for eksisterende bygninger.

**6.7.1.4** Det er en betingelse for dækningen under punkt 6.7, at byggeprojektet opfylder byggelovgivningens regler og er godkendt af de kompetente myndigheder, samt at arbejdet udføres i overensstemmelse med det godkendte projekt og sædvanlig fagmæssig praksis.

**6.7.1.5** I perioder, hvor der på ejendommen foregår byggearbejder, er byggeriets entreprenører tillige sikret, hvis forsikringstageren i henhold til en entrepris-kontrakt er forpligtiget til at oprette en forsikring. I så fald er byggeriets entreprenører dækket i tilfælde af brand-, storm- og skypumpeskader på det eller de objekter, byggearbejdet omfatter jævnfør AB18§8

## **6.7.2 Forsikringen dækker ikke**

**6.7.2.1** Indirekte skade og tab, som eksempelvis huslejetab eller driftstab.

**6.7.2.2** Tab og skade der skyldes, at udførelsen er i strid med offentlige forskrifter, eller at der i planlægningen af arbejdet ikke er foretaget forsvarlige forholdsregler mod skade ved udførelse af sikringsmæssige foranstaltninger, herunder afdækning og afstivning. Afdækning og afstivning skal være tilpasset arbejdes karakter, den eksisterende bygning, samt perioden hvor til og ombygning udføres.

**6.7.2.3** Ved skade sket under varmt arbejde kan der jævnfør punkt 6.5 gælde en særlig selvrisiko



# 7. I tilfælde af skade

## 7.1 Begrænsning af skade

---

**7.1.1** I skadetilfælde er forsikringstageren forpligtet til begrænse skaden, ligesom Købstædernes Forsikring er berettiget til at foretage dertil sigtende foranstaltninger.

## 7.2 Anmeldelse af skade

---

**7.2.1** I skadetilfælde skal forsikringstageren snarest sende anmeldelse til Købstædernes Forsikring indeholdende så fyldestgørende oplysninger som muligt. Indbrudstyveri\* og hærværksskader i forbindelse hermed skal endvidere straks anmeldes til politiet.

**7.2.2** Efter en forsikringsbegivenhed må udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af forsikrede genstande ikke finde sted, før Købstædernes Forsikring har givet sit samtykke dertil.

**7.2.3** Ved ansvarsskade skal der straks indsendes meddelelse til Købstædernes Forsikring, når erstatningskrav rejses eller formodes at ville blive rejst.

**7.2.3.1** Erstatningspligt eller erstatningskravets størrelse må ikke anerkendes uden Købstædernes Forsikrings samtykke, og Købstædernes Forsikring træffer alene bestemmelse om sagens behandling.

## 7.3 Opgørelse af skade

---

**7.3.1** Skadevurdering foretages efter regler, der fastsættes af bestyrelsen

**7.3.2** Skaden anses for total, når den forsikrede bygning er fuldstændig ødelagt, eller når de på grunden tilbageværende dele af bygningen overvejende er af en sådan beskaffenhed, at de ikke kan bibeholdes, når bygningen skal bringes i samme stand, som før skaden indtraf. I andre tilfælde betragtes skaden som partiel.

**7.3.3** Købstædernes Forsikring er berettiget til at istandsætte en beskadiget bygning, at istandsætte eller ombytte beskadigede genstande og til at over-

tage en beskadiget genstand mod at erstatte dens forsikringsværdi før skaden.

**7.3.4** Ved erstatningsfastsættelse kan i intet tilfælde benyttes priser for dyrere materialer og genstande end i den skadede bygning og højst priser for standardmaterialer, der ikke er specialfremstillet, og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet (det vil sige at en ældre, tungt konstrueret bygning erstattes med en bygning af samme størrelse opført med nutidige byggematerialer og byggemetoder).

**7.3.5** Beskadigelse af kosmetisk art, samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende erstattes ikke.

**7.3.6** Hvis de beskadigede bygninger eller dele deraf forud for skaden var bestemt til nedbrydning eller udskiftning, fastsættes erstatningen til værdien af bygningsmaterialerne med fradrag af nedbrydningsomkostningerne.

**7.3.6.1** Var nedbrydningen ikke umiddelbart forestående, ydes desuden en passende erstatning for afsavn.

**7.3.6.2** Den samlede erstatning kan dog i intet tilfælde overstige det beløb, som erstatningen ville andrage, såfremt skaden var blevet udbedret.

**7.3.7** For bygninger, der henligger forladte, og hvor Købstædernes Forsikring har accepteret denne risiko, fastsættes erstatningen med fradrag for såvel værdiforringelse på grund af alder og brug, nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder.

**7.3.8** Værdien af brugbare rester fratrækkes erstatningen.

**7.3.8.1** Værdien af brugbare rester beregnes efter samme regler, som den egentlige skadeserstatning.

**7.3.8.2** Såfremt resterne ikke kan anvendes til genopførelse, eller såfremt gældende forskrifter er til hinder herfor, og dispensation fra forskrifterne ikke kan opnås, ansættes de brugbare rester til den værdi, som de har til andet formål.

**7.3.8.3** Forsikringstageren er forpligtet til at overtage anvendelige rester.

## 7.4 Erstatningsopgørelse ved forskellige forsikringsformer

---

### 7.4.1 Fuld- og nyværdiforsikring

**7.4.1.1** I skadetilfælde fastsættes erstatningen for fuld- og nyværdiforsikrede bygninger til det beløb, som det uden unødigt ophold vil koste at istandsætte bygningen eller ved totalskade på samme sted og med gængs byggemåde at opføre en bygning svarende til den nedbrændte, jævnfør i øvrigt punkt 7.3.4.

**7.4.1.2** Fradrag for forringelse på grund af alder og brug skal dog ske, hvis forringelsen af det beskadigede samlet overstiger 30 procent af nyværdien for dette, eller hvis erstatningen udbetales kontant, se også punkt 7.5.4.

### 7.4.2 Dagsværdiforsikring

**7.4.2.1** For bygninger indtegnet til indeksreguleret dagsværdiforsikring opgøres skaden på samme måde som for fuld- og nyværdiforsikring, men her foretages fradrag for værdiforringelse på grund af alder og brug.

### 7.4.3 Første-risikoforsikring

**7.4.3.1** For bygninger indtegnet til indeksreguleret førsterisikoforsikring opgøres skaden på samme måde som for fuld- og nyværdiforsikring.

**7.4.3.2** Erstatningen kan dog ikke overstige forsikringssummen.

### 7.4.4 Fredede Bygninger

#### 7.4.4.1 Krav fra fredningsmyndighederne

Hvis bygningen er angivet som fredet i policen, kan der i skadetilfælde ydes dækning til opfyldelse af de særlige og ufravigelige krav til byggemåde og byggematerialer, som måtte blive stillet af fredningsmyndighederne pt. Kulturstyrelsen. Erstatning herfor kan dog maksimalt udgøre til det beløb, det ville koste at udføre samme konstruktion og med de materialer, som var til stede og anvendt i bygningen før skaden.

**7.4.4.2** Det er en betingelse for denne dækning, at Købstædernes Forsikring forud for fremsendelse af ansøgning om istandsættelse eller genopførelse efter skade har godkendt det samlede ansøgningsmateriale, hvorved det kan aftales, hvilke dele af genskabelsen, der er dækket af forsikringens erstatning og hvilke dele, der skal dækkes af ejer (retablering af bygningsdele, som ikke var til stede før skaden, og som ville

kunne være krævet af fredningsmyndigheden ved en istandsættelse).

**7.4.4.3 Teknikerhonorar**, betydende ejers udgifter til skadeopgørelse, teknisk bistand ved nedrivning og/eller projektering, juridisk bistand til myndighedsbehandling før og under byggeperioden samt byggepladstilsyn. Teknikhonoraret kan i alt maksimalt udgøre 20% af den egentlige erstatningsudgift dog altid op til i alt 42.000 kr. Beløbet indeksreguleres ikke.

#### 7.4.4.4 Restværdiforsikring

**7.4.4.4.1** Ved en fredet bygning kan ejeren af bygningen kræve restværdiforsikringen udløst og skaden opgjort som totalskade under forudsætning af at:

- Bygningen (litraet) er skadet med mindst 50%.
- Fredningsmyndigheden ophæver bygningens (litraets) fredningsstatus.
- Resterne fra bygningen (litraet) nedrives inden 2 år fra skadens dato.
- Erstatningen anvendes til nyt byggeri.

Tilsvarende kan Købstædernes Forsikring kræve restværdiforsikringen udløst og skaden opgjort som totalskade under forudsætning af at:

- Bygningen (litraet) er skadet med mindst 70%.
- Fredningsmyndigheden ophæver bygningens (litraets) fredningsstatus.
- Erstatningen anvendes til nyt byggeri.
- Udgiften til opførelse af en ny bygning kan afholdes indenfor den gældende forsikringssum.
- Selskabets besparelse i forhold til en reparationsløsning skønnes at overstige 82.421 kr. i (indeks 2022). Beløbet indeksreguleres til det på skadetidspunktet gældende opkrævningsindeks.

**7.4.4.5** Ved totalskade erstattes også værdien af anvendelige bygningsrester samt udgiften til nedrivning og fjernelse af disse.

**7.4.4.6** Den samlede erstatning for en skade inklusive følgeudgifter kan ikke overstige den forsikringssum, som ejeren af bygningen har fastsat, og uanset forsikringssummens størrelse kan erstatning til byggeri maksimalt udgøre til det beløb, det ville koste at opføre en tilsvarende bygning med de på skadetidspunktet sædvanlige byggematerialer og byggemetoder.



## 7.5 Erstatningens udbetaling

---

**7.5.1** Før en erstatning kan komme til udbetaling, må forsikringstageren godtgøre over for Købstædernes Forsikring, at de ødelagte bygninger med videre er genopført eller istandsat.

**7.5.2** Hvis der er fastsat et erstatningsbeløb må forsikringstageren desuden godtgøre, at udgifterne til genopførelse eller istandsættelse andrager eller overstiger det fastsatte erstatningsbeløb. Er dette ikke tilfældet nedsættes erstatningen tilsvarende.

**7.5.3** Mindre erstatningsbeløb kan efter Købstædernes Forsikrings direktions bestemmelser udbetales uden dokumentation for anvendelsen.

**7.5.4** Såfremt erstatningen ikke anvendes til retablering af det beskadigede, foretages foruden fradrag for værdiforringelse på grund af alder og brug, nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder.

**7.5.5** Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi.

## 7.6 Panthavers interesser

---

**7.6.1** En erstatning kan udbetales til nybygning uden for skadestedet, til opførelse af bygninger væsentligt forskellige fra de ødelagte eller til fri rådighed (se punkt 7.5.4), såfremt panthavere og andre i ejendommen berettigede, samtykker heri.

## 7.7 Voldgift

---

**7.7.1** Såvel forsikringstageren som Købstædernes Forsikring er berettiget til at forlange skaden opgjort af upartiske voldgiftsmænd, af hvilke forsikringstageren vælger den ene, og Købstædernes Forsikring vælger den anden.

**7.7.2** Voldgiftsmændene vælger inden forretningens foretagelse en opmand, som i tilfælde af uoverensstemmelse mellem voldgiftsmændene træder til og inden for grænserne af uoverensstemmelserne træffer afgørelse om de punkter, om hvilke der måtte være uenighed.

**7.7.3** Kan voldgiftsmændene ikke enes om valg af opmand, udpeges denne af præsidenten for Sø- og handelsretten.

**7.7.4** Voldgiftsmændene foretager opgørelsen i nøje overensstemmelse med policens bestemmelser og afgiver en skriftlig redegørelse for beregning af tabet.

**7.7.5** Hver af parterne betaler den af ham valgte voldgiftsmand. Udgifterne til opmand deles lige mellem parterne.

# 8. Generelle betingelser

## 8.1 Undtagelser

---

**8.1.1** Forsikringen dækker ikke skade eller udbredelse af skade, der direkte eller indirekte er forårsaget af eller står i forbindelse med:

**8.1.2** Jordskælv eller andre naturforstyrrelser.

**8.1.3** Krig, krigslignende forhold, oprør eller borgerlige uroligheder.

**8.1.4** Atomkernereaktioner for eksempel kernespløtning (fission), kernesammensmeltning (fusion) og radioaktivt henfald, hvad enten sådan skade indtræder i krigstid eller i fredstid.

**8.1.4.1** Uanset bestemmelsen i punkt 8.1.4 dækkes skade som direkte eller indirekte er forårsaget af eller sker i forbindelse med kernereaktioner anvendt til sædvanligt industrielt, medicinsk eller videnskabeligt formål, når anvendelsen heraf har været forskriftsmæssig og ikke har stået i forbindelse med reaktoreller acceleratordrift.

**8.1.5** Forsikringen dækker ikke skader som følge af NBCR-terror, det vil sige terrorhandling begået med nukleare, biologiske, kemiske og radioaktive våben. Sådanne skader er dækket af en statslig ordning jævnfør "Lov om en terrorforsikringsordning på skadesforsikringsområdet" af 9. april 2019. Terrorforsikringsrådet under Finanstilsynet afgør, om der er tale om en NBCR-terrorhandling.

## 8.2 Forhold under forsikringens løbetid

---

### 8.2.1 Præmiens betaling

**8.2.1.1** Første præmie forfalder til betaling ved forsikringens ikrafttræden, og senere præmier på de i policen anførte forfaldsdage.

**8.2.1.2** Præmien opkræves ved tilsendelse af et indbetalingskort eller efter aftale på anden måde.

**8.2.1.3** Forsikringstageren betaler omkostningerne ved opkrævning og indbetaling af præmien.

**8.2.1.4** Påkrav om betaling finder sted på den af forsikringstageren opgivne betalingsadresse.

**8.2.1.5** Betales præmien ikke efter første påkrav, sender Købstædernes Forsikring en fornyet skriftlig påmindelse om præmiebetalingen til forsikringstageren på betalingsadressen.

**8.2.1.5.1** Denne påmindelse vil indeholde oplysning om retsvirkningen af undladelse af at betale præmien inden udløbet af den i påmindelsen anførte tidsfrist.

**8.2.1.5.2** Købstædernes Forsikring er berettiget til at opkræve et ekspeditionsgebyr for fremsendelse af påmindelse.

**8.2.1.6** En sådan påmindelse fremsendes tidligst 14 dage efter første påkrav. For så vidt betalingen ikke finder sted inden 14 dage efter påmindelsen, bortfalder Købstædernes Forsikrings dækningspligt.

**8.2.1.7** Købstædernes Forsikring kan ikke ophæve bygningsbrandforsikringen (punkt 4.1) på grund af manglende præmiebetaling.

**8.2.1.8** Købstædernes Forsikring har panteret for brandforsikringspræmien med påløbne renter og omkostninger i den forsikrede ejendom efter ejendoms-skat til amt og kommune i 1 år fra forfaldstid.

### 8.2.2 Indeksregulering

**8.2.2.1** Præmier, forsikringssummer og andre beløb, der er nævnt i disse forsikringsvilkår, bliver indeksreguleret, hvis det i umiddelbar tilknytning til beløbet specifikt er nævnt, at beløbet indeksreguleres. I parentes efter beløbet står indeksåret.

**8.2.2.2** Indeksreguleringen sker en gang om året med virkning fra forsikringens hovedforfaldsdato.

**8.2.2.3** Indeksreguleringen sker på basis af udviklingen i "byggeomkostningsindeks for boliger", som er udarbejdet af Danmarks Statistik.

**8.2.2.3.1** Ophører udgivelsen af dette indeks eller ændres grundlaget for dets udregning, har vi ret til at benytte et lignende indeks Danmarks Statistik.

### 8.2.3 Risikoforandringer

**8.2.3.1** Der skal foretages anmeldelse til Købstædernes Forsikring i tilfælde af:

- Nybygning på eksisterende matrikler i policen.
- Igangsættelse af opførelse, til-/ombygning eller renovering, hvor entreprisesummen overstiger 10 mio kr.
- Forandring af en bygnings anvendelse.
- Ændring af benyttede energikilder, herunder til opvarmning.
- Ændring af en bygnings tagbeklædning til anden tagbeklædning.
- At en bygning henstår ubenyttet.
- At en bygning helt eller delvis rømmes.
- Ændring af ejendommens momsforhold.

**8.2.3.2** Den under punkt 8.2.3.1 nævnte anmeldelse til Købstædernes Forsikring skal foretages inden arbejdet igangsættes eller ændringen gennemføres, således at Købstædernes Forsikring kan tage stilling til, om og i bekræftende fald på hvilke vilkår, herunder til hvilken præmie, forsikringen kan fortsætte.

**8.2.3.3** Ny- og tilbygninger er kun dækket, såfremt dette er bekræftet af Købstædernes Forsikring.

**8.2.3.4** Undladelse af at foretage en anmeldelse som nævnt under punkt 8.2.3.1 kan medføre, at Købstædernes Forsikrings erstatningspligt nedsættes, eventuelt helt bortfalder.

**8.2.3.5** Ville forandring af bygningerne eller deres anvendelse have medført, at Købstædernes Forsikring ikke ville have overtaget risikoen, ophører Købstædernes Forsikrings ansvar med øjeblikkelig virkning fra risikoforandringens indtræden.

**8.2.3.6** I forholdet til panthavere og andre i ejendommen berettigede ophører ansvaret 14 dage efter, at der er givet underretning herom.

## **8.2.4 Ejerskifte**

**8.2.4.1** Ejerskifte skal straks meddeles Købstædernes Forsikring, idet dækningen bortfalder ved ejerskifte.

**8.2.4.2** For så vidt angår bygningsbrandforsikring (punkt 4.1) henvises til de særlige bestemmelser i punkt 8.2.1.7 og punkt 8.2.7.

## **8.2.5 Eftersyn af bygningerne**

**8.2.5.1** Købstædernes Forsikring er til enhver tid berettiget til at foretage eftersyn med henblik på at

vurdere såvel bygningernes stand som risikoforholdene i øvrigt.

**8.2.5.2** Et sådant eftersyn betyder ikke, at Købstædernes Forsikring dermed har anerkendt, at bygningerne er opført i overensstemmelse med gældende byggelovgivning, eller at Købstædernes Forsikring har accepteret bygningernes tilstand i øvrigt.

**8.2.5.3** Konstateres der ved et sådant eftersyn eller ved myndighedernes eftersyn ulovlige eller risikoforøgende forhold, kan Købstædernes Forsikring fastsætte en frist til forholdets afhjælpning, forhøje præmien eller ophæve forsikringen med 14 dages varsel.

**8.2.5.4** For bygningsbrandforsikringens vedkommende (punkt 4.1) henvises til punkt 8.2.9.

## **8.2.6 Ændring af vilkår og præmie**

**8.2.6.1** Købstædernes Forsikring kan med 1 månedes skriftlig varsel ændre forsikringsvilkårene og/eller forsikringspræmien med virkning fra forsikringsperiodens startdato (hovedforfalds-dato).

**8.2.6.2** Forsikringen fortsætter med den ændrede præmie eller dækning og/eller præmie, når forsikringen bliver betalt for en ny periode. Hvis forsikringstageren ikke ønsker forsikringen på de ændrede vilkår, kan forsikringen skriftligt opsiges til ændringsdatoen. Jævnfør punkt 8.2.9 Særlige regler for Bygningsbrandforsikring.

**8.2.6.3** Vi kan uden at varsle, foretage ændringer af vilkår og præmie, der sker i henhold til:

- Ændret lovgivning.
- Opdatering af indekstal.
- Ikke væsentlige ændringer.
- Sproglige opdateringer.

Ovenstående ændringer kan ske til hovedforfald uden varsel og giver ikke ret til opsigelse.

Vi kan dog opsiges eller præmieforhøje forsikringen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned hvis:

- Vi får opsagt vores reassurance forsikring og ny reassurance forsikring ikke kan indkøbes, eller hvis reassuranceudgiften er steget med mere end 25% i forhold til reassuranceudgiften ved nærværende aftales indgåelse.
- Der sker ændringer i Skatter og afgifter
- Der sker lovgivningsmæssige ændringer

## **8.2.7 Forsikringens varighed og opsigelse**

**8.2.7.1** Forsikringsperioden fremgår af policen.

**8.2.7.2** Ved forsikringsperiodens udløb fortsætter forsikringen uændret i en tilsvarende periode, hvis forsikringen ikke er opsagt på tidspunktet for fornyelse.

**8.2.7.3** Forsikring, der er tegnet for en flerårig periode løber indtil den skriftligt opsiges af forsikringstageren eller selskabet med mindst en måneds varsel til den flerårige periodes udløb.

**8.2.7.4** Forsikringen kan opsiges skriftligt af såvel forsikringstageren som Købstædernes Forsikring med mindst 1 måneds varsel til en forsikringsperiodes udløb.

**8.2.7.5** Har kunden valgt mulighed for kort opsigelsesvarsel, det vil sige 30 dage til udgangen af en kalendermåned, skal dette fremgå af policen.

**8.2.7.6** Hvis forsikringen omfatter bygningsbrandforsikring, gælder særlige regler – se punkt 8.2.9.

## **8.2.8 Opsigelse efter skade**

**8.2.8.1** Fra den dag Købstædernes Forsikring modtager en skadeanmeldelse og indtil 1 måned efter erstatningens udbetaling eller skadens afvisning kan Købstædernes Forsikring skriftligt og med 14 dages varsel:

a. Opsige forsikringen

Forsikringstager har samme ret. Ved udtrædelse af flerårig aftale skal forsikringstager dog i forbindelse med opsigelsen tilbagebetale det beløb, der tilsvare det, som er givet i rabat.

b. Ændre forsikringens vilkår.

Ved fx. at forhøje præmien, begrænse dækningen, indføre selvrisiko. Hvis forsikringstageren ikke ønsker forsikringen fortsat på ændrede vilkår, kan forsikringen skriftligt opsiges til ændringsdatoen.

## **8.2.9 Særlige regler for bygningsbrandforsikring**

**8.2.9.1** Omfatter forsikringen brandforsikring, kan forsikringstageren kun opsiges den dækning, hvis der er skriftlig accept fra de tinglyste panthavere, eller hvis det kan dokumenteres, at ejendommen uden forringelse af panthavers retsstilling forsikres i et andet selskab, der har ret til at sælge bygningsbrandforsikringer.

**8.2.9.2** For bygninger, der ligger forladt hen eller ikke er forsvarligt indrettet mod brandfare, gælder det, at Købstædernes Forsikring kan opsiges forsikringen øjeblikkeligt – dog med 14 dages varsel overfor tinglyste panthavere

**8.2.9.3** Købstædernes Forsikring kan med 14 dages varsel ophæve en forsikring, såfremt det viser sig, at de til sikring mod brand og eksplosionsfare i lovgivningen fastsatte bestemmelser er tilsidesat, og manglerne ikke er afhjulpet inden en af Købstædernes Forsikring fastsat frist. Samtidig med fastsættelsen af fristen gives der panthavere og andre i ejendommen berettigede underretning, således at de kan varetage deres tarv.

## **8.2.10 Forsikring i andet selskab**

**8.2.10.1** Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab, og har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold nærværende forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.

## **8.3 Vedtægt**

---

**8.3.1** Købstædernes Forsikring er et gensidigt forsikringselskab. Dens øverste myndighed er delegeretforsamlingen, der vælges af medlemmerne (forsikringstagerne) i overensstemmelse med reglerne i vedtægten.

**8.3.2** Bestyrelsen, der består af medlemmer valgt af og blandt delegeretforsamlingen medlemmer samt medarbejderrepræsentanter, har det umiddelbare tilsyn med Købstædernes Forsikrings forretningsførelse. Den har i særlig grad at påse, at Købstædernes Forsikrings forpligtelser overfor medlemmerne opfyldes.

**8.3.3** Medlemmerne er ansvarlige for Købstædernes Forsikrings forpligtelser, enhver i forhold til den beregnede præmie.

**8.3.4** Medlemmernes ansvar er dog begrænset til den ordinære præmie for det løbende regnskabsår eller den del af dette, for hvilket medlemmet har været betalingspligtig.

**8.3.5** Som grundlag for Købstædernes Forsikrings virksomhed tjener en grundfond på 50 mio. kr; der må ikke disponeres over grundfonden uden Finanstilsynets tilladelse.

**8.3.6** Ethvert medlem kan få udleveret vedtægten ved henvendelse til Købstædernes Forsikring.

## 9. Ordforklaring

### Forsikringssted

Den ejendom, der er anført som forsikringssted i policen.

### Forsikringstiden

Forsikringstiden for en ejendomsforsikring er det tidsrum, hvori selskabet dækker en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed (skade).

Forsikringstiden begynder den dag, fra hvilken forsikringen ifølge policen er gyldig, og den varer, indtil forsikringen endeligt ophører.

For svampeforsikringens vedkommende kan konstaterede skader dog anmeldes i indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

Har dækningen midlertidig været stillet i bero, for eksempel på grund af manglende præmiebetaling, fortsætter den hidtidige forsikringstid, når selskabets ansvar genindtræder.

### Forøgede byggeudgifter (lovliggørelse)

Selv om den beskadigede bygning ved opførelsen opfyldte alle krav i henhold til byggelove og regler, kan nyere bestemmelser medføre, at bygninger ved større beskadigelser skal repareres eller genopbygges i overensstemmelse med disse nye bestemmelser. Det kan for eksempel dreje sig om kraftigere tagkonstruktioner, bedre isolering, dobbelte ruder og lignende.

Merudgifter hertil omfattes af dækningen under forøgede byggeudgifter, jævnfør punkt 6.3.

### Første-risiko

Dækningsprincip, hvorefter reglerne om underforsikring ikke anvendes. Inden for den valgte forsikringssum skal der således ydes fuld erstatning for skaden, selv om værdien af de forsikrede genstande overstiger forsikringssummen, jævnfør punkt 2.3.

### Graffiti

Ved graffiti forstås ulovlig bemaling af de forsikrede bygninger uden ejers accept.

### Hærværk

Ved hærværk forstås skader forvoldt med vilje i ondsindet hensigt.

### Hårdttækket

En bygning er hårdttækket, når den er forsynet med tag bestående af tegl, skifer, eternit, glasfiberarmerede plastik/ PVC-plader, tagpap, cementtagsten, beton, glas eller metal.

### Indbrudstyveri

Ved indbrudstyveri forstås, at tyven ved vold mod bygningsdele har skaffet sig adgang til bygning, aflåsede værelser, lofts- og kælderrum.

### Mangelfuld vedligeholdelse

Det er blandt andet en forudsætning for forsikringens dækning, at de forsikrede bygninger og genstande er forsvarligt vedligeholdt. Bygningerne skal derfor med jævne mellemrum behandles med træbeskyttende midler eller maling, ligesom rådne, rustne, tærede, slidte og defekte dele skal udskiftes. Tage skal efterses, så revnede, løse eller manglende tagsten og tagplader bliver erstattet eller fastgjort. Tegltage skal eventuelt understryges, ventiler, tagrender, nedløbs- og afløbsrør skal renses og så videre.

Mangelfuld vedligeholdelse kan i skadetilfælde medføre nedsættelse eller bortfald af erstatningen.

### Masternøgle

Masternøglen er én nøgle, der kan give adgang til adskillige forskellige låse, som normalt betjenes med forskellige og ikke omskiftelige nøgler.

### Mekanisk ødelæggelse

Mekanisk ødelæggelse er en påvirkning udefra, fx i form af fugt og/vand, gnaverangreb, beskadigelse fra sten og/grus eller ved brug af værktøj, maskiner mv.

### Murede hegn

Ved murede hegn forstås helt opmurede hegn og mure.

Stakitter, plankeværker, flethegn og lignende - selv om disse er opført på støbt eller muret sokkel - betragtes således ikke som murede hegn.

### Råd

Som råd betegnes enhver skade på træ forårsaget af svampe\* eller bakterier, hvor skaden er karakteriseret ved en langsomt forløbende nedbrydning. Dog kan træværk under særligt ugunstige forhold (ubeskyttet)

nedbrydes af råd på relativt kort tid (almindeligt forfald).

Råd skyldes sædvanligvis, at træ og trækonstruktioner ved mangelfuld vedligeholdelse\* og/eller uhensigtsmæssig konstruktion ledsaget af stigende alder har været udsat for langvarig fugttilgang.

I modsætning hertil kan et svampeangreb forløbe således, at det ødelægger træet på få år, hvorfor nedbrydningen forsikringsmæssigt får karakter af svamp\*.

Der kan forsikres mod svamp\*, men derimod ikke mod skader, der har rådagtig karakter (se under Svamp\*).

#### **Skader med aktuelt konstateret funktionssvigt på afløbs- eller regnvandsledninger \***

En afløbs- eller regnvandsledningens funktion er at bortlede afløbsvand fra bygninger og udenomsarealer. Skader med aktuelt konstateret funktionssvigt vil f.eks. sige, at en afløbs- eller regnvandsledning har mistet sin evne til at lede vand væk i en sådan grad, at vandet stuver sig op i ledningen. Funktionssvigt kan f.eks. konstateres ved, at afløb stopper til eller ved at en ledning helt er faldet sammen, så vandet ikke ledes væk. Dokumentation for et funktionssvigt kan f.eks. være, at det har været nødvendigt at rense et ledningsstræk ved hjælp af en spulevogn/kloakmester.

#### **Skader med aktuel konstaterede rotter i eller omkring afløbs- eller regnvandsledningerne.**

En afløbs- eller regnvandsledning skal opbygges så den hindrer rotter i at trænge ud af installationen. Konstateres der rotter skal det anmeldes til kommunen. Aktuelle rotteangreb er defineret ved, at der konstateres rotter i eller omkring afløbs- eller regnvandsledningerne på forsikringsstedet og at den kommunale skadedyrsbekæmper konstaterer/bekræfter, at der aktuelt er tale om et rotteangreb.

#### **Skader med aktuelt konstateret funktionssvigt på stikledninger til el-, vand-, varme-, gas-, fyringsolieinstallationer.**

En stikledning i jorder, som forsyner en ejendom med el, vand, varme, gas eller fyringsolie kan også rammes af et funktionssvigt.

Et funktionssvigt på en forsyningsledning defineres som et brud på ledningen, så vand-, varme-, gas- eller fyringsolie siver/løber ud i jorden, og for el ledninger at der ikke længere er elektrisk forbindelse mellem hovedledkablet og ejendommen. Dokumentation for et funktionssvigt kan f.eks. være, at der laves sporing eller graves op omkring forsyningsledningen.

**Et selvstændigt ledningsstræk** er defineret som en del

af det samlede afløbssystem ved at være:

- rørstykker som er afgrænset mellem to brønde.
- rørstykker som er afgrænset mellem en brønd og indføringen i ejendommen.
- rørstykker som er afgrænset mellem en brønd og et nedløbsrør.
- afgreninger.

#### **Skafor (Forsikring og Pension) klasse“blå”**

Er en Skafor-godkendt sikringsenhed, der udviser så stor modstand mod indbrudsforsøg, at den kan antages at have en standsende effekt ved gennembrydnings-/oplukningsforsøg. Klassen angives på sikringsenheden.

#### **Skjulte installationer**

Ved skjulte vand-, varme- og sanitetsinstallationer forstås installationer, der er indstøbt i eller skjult under gulve, i kanaler eller krybekældre, i vægge og skunkrum og lignende permanent lukkede rum samt rørføringer i jord.

En installation er skjult, når der ikke er direkte adgang til denne uden brug af værktøj. Det er f.eks. når man er nødt til at skrue bagbeklædning af et køkkenskab eller i øvrigt fjerne bygningsdele ved brug af værktøj for at komme ind til installationen.

Installationer, der kun er dækket af isoleringsmateriale, men hvor der i øvrigt er adgang til installationen uden brug af værktøj er ikke skjult. Dette gælder uanset, at der skal bruges værktøj for at fjerne isoleringsmaterialet.

En installation, der f.eks. befinder sig bag opvaske-maskine eller vaskemaskine er kun skjult, når disse er fastmonteret i bordplade eller fastmonteret i bygningsdele.

#### **Skybrud, voldsomt**

Ved voldsomt skybrud forstås at, vandmængden er så stor, at de normale afløbssystemer ikke kan aftage vandet.

#### **Snetryk**

Ved snetryk forstås skade forårsaget af sneens tyngde på tagflader og andre bygningsdele.

#### **Svamp**

Træ er et organisk materiale; det vil derfor naturligt blive nedbrudt af råd\* og svamp\* i løbet af en vis tid, hvis det udsættes for fugt. Når træ anvendes til eller indgår i bygningskonstruktioner, skal det derfor beskyttes mod denne naturlige nedbrydning. Det er muligt at give træet en lang levetid, hvis konstruktionerne er hensigtsmæssige, og de fortsat vedligeholdes.

des. Dette er en grundlæggende betingelse for, at en skade kan erstattes.

Der skelnes forsikringsmæssigt mellem skader forårsaget af råd\* og skader forårsaget af svamp\*. For begge skadetyper vedkommende foregår nedbrydningen ved angreb af svampe\*. Rådskader kan desuden forårsages af bakterier. Svamp\* og råd\* kan forekomme i samme stykke træ. Der kan forsikres mod svamp\*, men derimod ikke mod skader, der har rådagtig karakter (se også under Råd).

#### **Tøbrud, voldsomt**

Ved voldsomt tøbrud forstås store mængder smeltvand, der er fremkommet som følge af temperaturændringer på adskillige grader over frysepunktet ved brat omslag i vejret, og når smeltvandsmængden er så stor, at de normale afløbssystemer ikke kan aftage vandet.