



Gjensidige

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9

DK-2450 København SV
Telefon +45 70 10 90 09
Telefax +45 70 10 10 09
CVR-nr. 33 25 92 47

info@gjensidige.dk
www.gjensidige.dk

Dansk filial af
Gjensidige Forsikring ASA, Norge
ORG-nr. 995 568 217

RISK MANAGEMENT RAPPORT



Risk Management

KUNDERAPPORT

Kunde: Andelsboligforeningen Lyksborg
Lokation/afdeling: **Andelsboligforeningen Lyksborg**
Adresse: **Falkevej 11, 2400 København**
Kundenummer: 3310297760
Risikokonsulent: Brian Spangenberg
Besigtigelsesdato: 23-02-2023
Deltager: Per fra ejendommen

Indstilling fra Risk Management

Der anbefales indtegnning med forbehold og/eller klausuler

Classified: General Business **Ansvarsbegrænsning:**

Rapporten skal betragtes som et øjeblikbillede og er baseret på observationer og informationer, der blev gjort tilgængelige af kunden i forbindelse med besigtigelsen. Rapporten hævder ikke at liste alle risici eller at andre risici ikke findes. Rapporten er udelukkende af vejledende karakter og kan ikke anvendes til indikation af dækning på en forsikringspolice. Vurderinger og anbefalinger indebærer ingen garanti for overensstemmelse med love og regler og implementering af anbefalinger sker på kundens eget ansvar.

Rapportens formål og begrænsninger

Denne rapport er udarbejdet i forbindelse med den gennemgang der er foretaget på forsikringsstedet. Rapporten belyser risikoforhold baseret på observationer og informationer tilvejebragt under besigtigelsen. Nævnte risikoforhold er opdelt i følgende kategorier:

- **Klausuler**

- Observeret forhold, hvor det vurderes at der skal indsættes en eller flere klausuler i policen. Konsekvensen af disse forhold vil fremgå af klausulteksten.

- **Sikkerhedsforholdsregler**

- Observeret forhold der afviger fra sikkerhedsforholdsregler angivet i forsikringsbetingelser. Konsekvensen af disse fravigelser fremgår af forsikringsbetingelserne.

- **Skadesforebyggende tiltag**

- Observeret forhold med anbefaling om skadesforebyggende tiltag. Disse forhold er alene anbefalinger og vil derfor hverken fremgå af forsikringsbetingelserne eller policen.

Rapporten skal betragtes som det øjebliksbillede, der var gældende på besigtigelsestidspunktet. Rapporten hævder ikke at liste alle risici eller at andre risici ikke findes.

Orienterende tilbagemelding til kunden efter gennemgangen

Tak for gennemgangen af forsikringsstedet, det kan hertil oplyses at forsikringsstedets generelle risikoprofil er acceptabel. Der er dog angivet forhold i nærværende rapport, som kræver særlig opmærksomhed og handling.

Som aftalt på gennemgangen, har jeg vedhæftet diverse faktablade med skadesforebyggende tiltag. Vi talte om, at I bør være opmærksomme på branddøre som ikke er funktionelle. Vær derudover opmærksom på brandsikring af loft i kælder, herunder rørgennemføringer.

De skadesforebyggende tiltag jeg har indsat, kan følges for at minimere risikoen for skader i bygningerne. I denne sammenhæng vil jeg fremhæve lækagesikring som kan forhindre evt. større udstrømninger ved rørskader.

KLAUSUL, indsættes i policen

KLAUSUL

BRANDDØRE, PORTE OG LEMME:

OBSERVATION

Der er observeret branddøre der ikke lukker tæt og er i åbenstilling.

RISIKO

Defekte eller åbne branddøre er ofte årsag til at en brand udvikler sig fra en mindre skade til en katastrofe.

Selv en mindre brand kan give omfattende brand og sodskader hvis branddøre og porte ikke er lukket. [\[SE FAKTABLAD\]](#)

KLAUSULTEKST (INDSÆTTES I POLICEN)

KLAUSUL, BRANDDØRE, PORTE OG LEMME

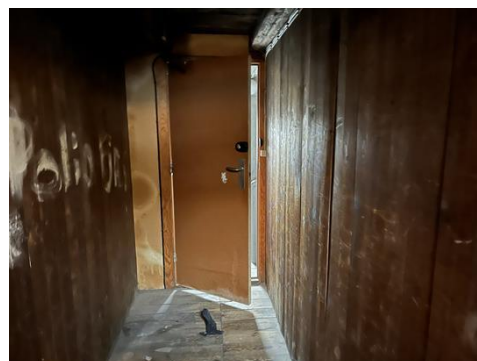
Det er en betingelse, at branddøre/porte er funktionsdygtige og at selvlukkemekanismen kun må kunne sættes ud af funktion, eller fastholdes i åben stilling, hvis de er udstyret med et ABDL-anlæg (automatisk branddørlukningsanlæg).

Branddøre, brandporte og flugtvejsdøre skal testes minimum en gang hvert kvartal, på følgende måde.

- Dørene og portenes hængsler, ophængningssystem og låsefunktion rengøres og eventuelt smøres.
- Branddøre og brandportes selvlukkemekanisme kontrolleres og eventuelt justeres. Kontrollen udføres ved, at døren fra henholdsvis fuld åben stilling og en 30 cm åben stilling slippes og af sig selv lukker helt i, så låseanordning går i indgreb og fastholder døren/porten.

KONSEKVENNS VED UOPFYLDT KRAV

Kan forsikringstageren ikke dokumentere ovenstående, skal forholdet afgøres efter reglerne i FAL §51, og medfører en selvrisiko på 150.000 kr. ud over den i policen nævnte selvrisiko.



SKADESFØREBYGGENDE TILTAG

SKADESFØREBYGGENDE TILTAG

BRANDBEKÆMPELSESUDSTYR:

OBSERVATION

Der er observeret steder hvor der er brandbekæmpelsesudstyr, dog var det ikke serviceret.

RISIKO

De fleste brande starter meget små og er nemme at slukke i startfasen, hvis der er brandbekæmpelsesudstyr til stede. Hvis der ikke er det korrekte udstyr inden for rækkevidde, det ikke virker efter hensigten, eller personalet ikke er instrueret i at bruge det, kan konsekvensen være at branden ikke bliver slukket i tide. [\[SE FAKTABLAD\]](#)

SKADESFØREBYGGENDE TILTAG

Det anbefales, at brandbekæmpelsesudstyr som håndildslukkere og slangevinder

- placeres så der fra et vilkårligt punkt højst er 30 m i ganglængde til nærmeste brandbekæmpelsesudstyr
- placeres synligt, let tilgængeligt og forsynet med skilte, så det kan ses på lang afstand.
- placeres nær fritureanlæg af typen fritureslukker med tilhørende brandtæppe.
- placeres udenfor mindre rum, som fx teknikrum, hvor der normalt ikke er personophold.
- være frit tilgængelige og ikke blokeret.
- månedligt kontrolleres for skader, placering mv.
- årligt have udført kontrol af funktionsduelighed af dertil uddannede personer.
- trykprøves hvert 5. eller 10. år, alt efter type.
- Personer der jævnligt færdes i bygningen, ved ankomst samt mindst en gang om året, instrueres i brug af bygningens brandbekæmpelsesudstyr.



SKADESFØREBYGGENDE TILTAG

INSTALLATIONSGENNEMFØRINGER:

OBSERVATION

Der er observeret manglende brandtætning ved rør-, kabel- og gennemsigtigheder.

RISIKO

I tilfælde af brand kan manglende brandtætning, være skyld i brand- og røgspredning. [\[SE FAKTABLAD\]](#)

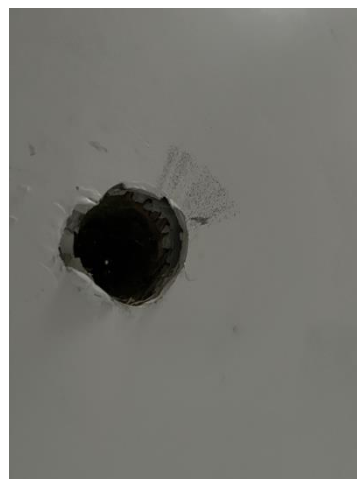
SKADESFØREBYGGENDE TILTAG

Det anbefales at bygningens brandmæssige opdeling bliver gennemgået, hvortil det sikres at gennemføringer i brandadskillede bygningsdele er tætnet med et materiale, der sikrer mindst samme brandmodstandsevne som væggen.

Brandtætning af Installationsgennemføringer bør have et mærkat/QR-kode siddende med installatørens navn og afkrydsning for brandklassifikation.

Ved ventilationsgennemføringer skal det på samme måde sikres at en brand ikke spreder sig igennem ventilationskanalerne. Dette kan imødekommes enten ved et spjældsikret system eller et røgventileret system.

Det kan videre oplyses at brandtætning af installationsgennemføringer er et lovkrav iht. bygningsreglementet.



SKADESFØREBYGGENDE TILTAG

SKADESFØREBYGGENDE TILTAG

OPLAG I FLUGTVEJSTRAPPE

OBSERVATION

Ved besigtigelsen er der konstateret oplag af brændbare materialer i bygningens trapperum.

RISIKO

En brand i en flugtvejstrappe kan hindre evakuering af bygningen under brand, samt besværliggøre redningsberedskabets indsatsmuligheder. På samme måde kan en brand i trapperummet give anledning til væsentlig brandspredning i bygningen [\[SE FAKTABLAD\]](#)

SKADESFØREBYGGENDE TILTAG

Trapperum bør indrettes uden brandbelastning og altid være frie og ryddelige. Trapperum bør dermed alene være indrettet til persontrafik.

Det kan videre oplyses at friholdelse af flugtvejstrapper/indsatsveje for beredskabet er et lovkrav iht. bygningsreglementet.



SKADESFØREBYGGENDE TILTAG

RØR- OG VANDSKADER

OBSERVATION

Det er observeret at et rørbrud kan give anledning til omfattende skader og ejendommen er med ældre rørinstallation.

RISIKO

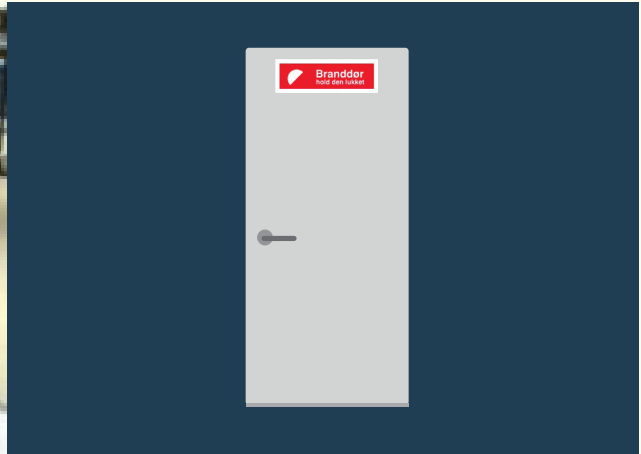
Ukontrolleret udstrømning fra en rørinstallation kan resultere i omfattende skader på bygninger og inventar. [\[SE FAKTABLAD\]](#)

SKADESFØREBYGGENDE TILTAG

Det anbefales at der bliver foretaget en gennemgang af bygningernes rørinstallationer, for at danne et overblik over rørens tilstand.

Det anbefales desuden at der monteres et lækagesikringsanlæg, der lukker for vandet hvis der sker større rørbrud eller udsivning på tidspunkter hvor der normalt ikke bruges vand. Lækagesikringen kan f.eks. være af typen, Vandvagt, Dantæt, eller tilsvarende. Lægekagesikring må ikke påvirke vandforsyningen til bygningens aktive brandsikring, som f.eks. slangevinder, sprinkleranlæg m.v.





Risiko/problemstilling:

Branddøre har til formål at sikre åbninger i en bygnings brandadskillelser, som er etableret for at begrænse brandspredning og sikre flugtvejene for bygningens brugere. En åben branddør medfører derfor en øget risiko for tab af menneskeliv og materielle værdier i tilfælde af brand. Desværre ser man udbredt brug af kiler og andre metoder til at holde branddøre med dørpumpe i permanent åben tilstand, hvorved dørene helt mister deres funktion.

Referencer:

I henhold til byggelovgivningen skal branddøre og brandporte som udgangspunkt holdes lukket eller være selvslukkende.

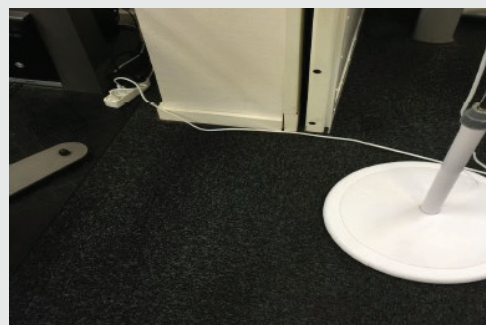
DBI - Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut har udarbejdet Brandteknisk Vejledning 26 (BTV 26) som omhandler branddøre og brandporte og Retningslinie 231 vedrørende Automatiske Brand-dørslukningsanlæg (ABDL)

Skadesforebyggelse

- Branddøre og brandporte skal holdes lukket eller være selvslukkende.
- Fastholdelse i åben stilling må kun foretages med ABDL-anlæg (Automatisk branddørslukningsanlæg).
 - Udskift gamle smelteled til moderne ABDL-anlæg iht. Retningslinie 231.
- Opsæt skiltning med teksten: "Branddør skal holdes lukket" eller lignende.
- Orienter personale og brugere af bygningen om at blokering af branddøre ikke er tilladt og hvad konsekvenserne kan være i tilfælde af brand.
- Organiser en fast rundring i bygningen, hvor man med fast interval – gerne dagligt – kontrollerer bygningens brandsikkerhed, incl. at alle branddøre fungerer efter hensigten. Kiler fjernes og rapporteres til ansvarlig leder.



Kritisk forhold: Midlertidig dørstopper



Permanenet åben branddør



Risk Management marts 2022

**Risiko**

De fleste brande starter meget små og er nemme at slukke i startfasen, hvis der er slukningsudstyr til stede.

Hvis der ikke er det korrekte slukningsudstyr inden for rækkevidde eller det ikke virker efter hensigten eller hvis personalet ikke er instrueret i at bruge slukningsudstyret kan konsekvensen være, at branden ikke bliver slukket i tide og bygningen brænder ned.

Bygningsreglement

Se [Bygningsreglementers krav til drift-, kontrol- og vedligehold af brandforhold i og ved bygninger](#).

Skadesforebyggelse

- Slukningsudstyr placeres så der fra et vilkårligt punkt højest er 30 m i ganglængde til nærmeste håndildslukker eller slangevinde.
- Slukningsudstyr placeres synligt, let tilgængeligt og forsynet med skilte, så det kan ses på lang afstand.
- Slukningsudstyr skal være af typen fritureslukker eller brandtæppe ved friture.
- Slukningsudstyr placeres udenfor mindre rum, som fx teknikrum, hvor der normalt ikke er personophold.
- Slukningsudstyr skal være frit tilgængelige og ikke blokeret.
- Slukningsudstyr skal månedligt kontrolleres for skader, placering mv.
- Slukningsudstyr skal årligt have udført kontrol af funktionsduelighed af dertil uddannede personer.
- Slukningsudstyr skal trykprøves hvert 5 eller 10 år, alt efter type.

Personer der jævnligt færdes i bygningen bør mindst en gang om året instrueres i brug af slangevinde og håndslukningsmateriel. *Kapitel 7 til BR18 pkt. 7.5.17*

Læs om skadesforebyggelse på vores hjemmeside:
www.gjensidige.dk/erhverv/risk-management

Passiv Brandsikring - Rør- og kabelgennemføring

Risk Management Januar 2022



Risiko/problemstilling:

Manglende eller utætte brandtætninger er ofte årsag til, at brande får et uacceptabelt og unødvendigt stort omfang, hvor tab af menneskeliv, produktionsudstyr og maskiner m.m. kan være nogle af konsekvenserne. Selv små åbninger kan medføre spredning af røggasser og sod med risiko for brandspredning og betydelige røgskader.

Det er et lovkrav, at gennemføringer for installationer skal lukkes tæt med et godkendt materiale således at adskillelsens brandmæssige egenskaber ikke forringes.

Reference:

DBI - Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut har udarbejdet Brandteknisk Vejledning 31 (BTV 31) som omhandler brandtætning af gennembrydninger for installationer og

beskriver hvorledes arbejdet skal udføres. BTV 31 danner grundlag for dette faktablad.

Skadesforebyggelse:

- Rørgennemføringer og lignende i brandvægge og etageadskillelser skal lukkes tæt på en sådan måde, at afgrænsningens brandmæssige egenskaber ikke forringes.
- Vælg det rigtige produkt til brandtætning. Såkaldt brandskum af polyurethan (PU) anbefales ikke.
- Bygningsejeren skal sikre, at håndværkere er opmærksomme på deres ansvar for at lukke huller efter sig og efterfølgende udføre kontrol.
- Anvend gerne professionelt firma til udførelse af brandtætning.



Rørgennemføring korrekt udført.

Mærkatens viser, at der er lukket med et godkendt materiale.

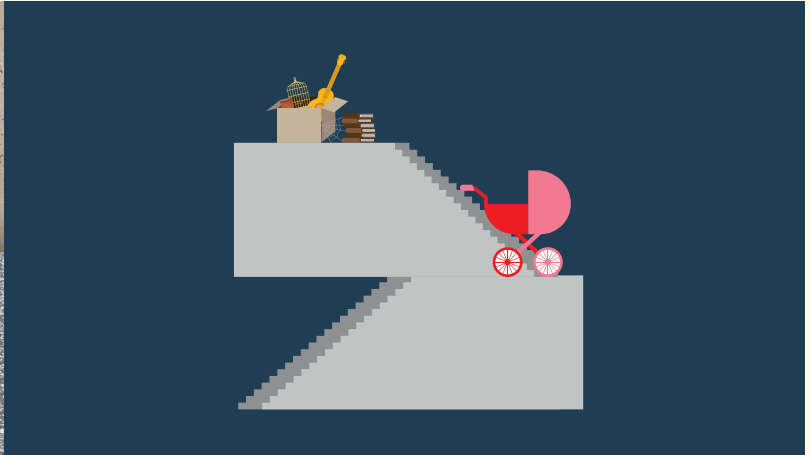


Kritisk forhold.

Læs om skadesforebyggelse på vores hjemmeside:
www.gjensidige.dk/erhverv/risk-management

Orden og ryddelighed Trappeopgange

Risk Management Januar 2022



Risiko

Det er let at antænde en brand, hvis der står ting i jeres opgang. Det kan også betyde, at brandmændene ikke kan redde Jer ud, hvis det brænder.

Bygningsreglement 18 bestemmer at trappe-reposer (flugtveje) ikke må indrettes til andre formål end trafik.

Flugtveje og slukningsmateriel:

Sørg for fri adgang.

Opsæt skiltning og mærk af på gulv.

Skadesforebyggelse:

Sørg for at

- holde orden på trapper
- lade være med at bruge trappen til at opbevare barnevogne, cykler, affald, reklamer og lignende. Der må ikke stilles sko, kasser eller opbevares overtøj.
- låse døre til kældre og lofter efter dig, så uvedkommende ikke kan få adgang
- bortskaffe affald løbende og lukke indkastningslåger til affaldsskakter efter dig
- der ikke er levende lys på reposer eller i vinduer i trappeopgange
- der er klarhed over, hvem der har ansvaret for oprydning

Læs om skadesforebyggelse på vores hjemmeside:
www.gjensidige.dk/erhverv/risk-management



Risiko/problemstilling:

Årsagerne til vandskader er mangfoldige. Ofte er de relateret til rørbrud og andre fejl på installationerne, som enten skyldes almindeligt aldersbetinget slid, forkerte materialer eller håndværksmæssige fejl.

Typiske skadesårsager og udsatte rørtyper:

- Korrosion, indvendigt slid og overfladerust.
- Galvanisk tæring ved forkert sammensætning af materialer
- Samlinger der fejler – Press-koblinger, skæringssamlinger og lodninger
- Frostsprængninger
- Fordelerrør – mange rørsamlinger
- Apparater med automatisk påfyldning; kaffemaskiner, vandkølere, amerikaner-køleskabe, ismaskiner mv
- Stoppede afløb, vandlåse og faldstammer
- Utætte gulv afløb

Skadesforebyggelse:

- Kontrollér rørsamlinger og fordelerrør for utætheder og tegn på korrosion (rust eller ir)
- Kontrollér isolering af rør i uopvarmede rum, herunder skunk og loftsrum
- Opsæt fugtdetektorer med alarm på kritiske steder (fx under vaskemaskiner, i teknikskabe og -skabe)
- Monter mekanisk vand-stop på aftapningssteder; vandhaner og især apparater med automatisk påfyldning
- Installér elektronisk overvågning af vandforbrug, der kan afsløre utætheder eller uhensigtsmæssigt forbrug.
- Installér et vand-stop anlæg, der lukker for vandet til bygningen ved pludselig udstrømning.
- Få faldstammer rensset professionelt med faste intervaller
- Rens afløb og vandlåse løbende
- Stil krav til dine håndværkere om at følge gældende Bygningsreglement, standarder, Rørcenteranvisninger og SBI-anvisninger, samt Byg-ERFA
- Anvend kun VA-godkendte komponenter. Pas på med net-butikker. Godkendelser fra andre EU-lande er ikke tilstrækkeligt.
- Vær opmærksom på nye installationer. Eksempelvis press-koblinger der går fra hinanden indenfor kort tid.

Fortsættes næste side

Referencer:

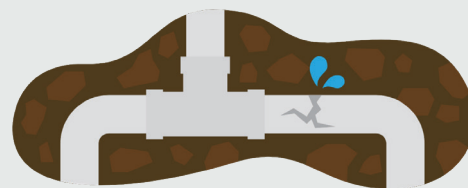
- BR18 §69-81 (Afløb) og §403-419 (Vand) og tilhørende vejledninger:
<http://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/21/Krav>
- Teknologisk Institut, Rørcenteranvisning 027, Vandinstallationer:
<https://www.teknologisk.dk/ydelser/roercenter-anvisninger-og-rapporter-fra-roercentret/486?cms.query=anvisning+027>
- Statens Byggeforskningsinstitut, SBi-Anvisning 227:
<https://www.teknologisk.dk/ydelser/roercenter-anvisninger-og-rapporter-fra-roercentret/486?cms.query=anvisning+027>
- VA-godkendelse (ETA): www.etadanmark.dk

Links til leverandører:

- <http://www.dantaet.dk>
- <http://vandvagt.dk>
- https://www.grohe.dk/da_dk/
- <https://www.danskvandalarm.dk/>
- <https://leakbot.io/>



Teknikskab med fordelerrør.
Materialesammensætning medførte korrosion og melderør var ikke monteret, så læk umiddelbart kunne opdages.



Læs om skadesforebyggelse på vores hjemmeside:
www.gjensidige.dk/erhverv/risk-management

Lækagesikring

Lækagesikring på vand og varme

- Få automatisk lukning for vandet ved rørbrud
- Få stoppet altødelæggende fjernvarmelækage
- Få alarmer ved sivning-flow-sprængning
- Få reduceret store vandregninger
- Få tryghed i hverdagen med Vandvagt



I en etageejendom er der mange skjulte installationer.

Også vandrør kan være skjulte.

Hvis et vandrør siver eller sprænger opdages det ofte for sent. Store skader og udgifter følger efter.

Frygt for svamp. Genhusning og frustrerede lejere.

Manglende lejeindtægter.

Hvis Vandvagten var monteret ved hovedhanen, ville den have lukket for vandet og der ved undgået skaden.

Vandvagt er et bæredygtigt grønt tiltag, da defekte toiletter og glemte vandhaner opdages omgående.

Vand og vandskader er dyrt, så investeringen tjener sig hurtigt ind.

Priser er inkl. kabel montering excl. moms.

1. Vandvagt vand fra kr.: 19.500,-

2. Vandvagt varme fra kr.: 26.500,-

3. Vandvagt Combi fra kr.: 32,500,-

Få et uforpligtigende tilbud på din ejendom.

Kontakt



Vandvagt

Vandvagt ApS

Sejlhøjvej 3

7700 Thisted

97922828

info@vandvagt.dk

Sikkerhed for dine kunders bygninger

Vandvagt hotline

92722828

Åben

07.00 til 21.00

hverdage.

Åben

09.00 til 16.00

alle andre dage.



Med venlig hilsen.

Vandvagt Team



info@vandvagt.dk

Følg os på de sociale medier!

LinkedIn Facebook.



www.vandvagt.dk