



SITE INSPECTION MINUTES

BIÊN BẢN GIÁM ĐỊNH HIỆN TRƯỜNG

Insured/NĐBH: Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác tòa nhà VNPT (COPMC)

Location/địa điểm giám định: Tòa nhà R4B, số 136 đường Hồ Tùng Mậu phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Date of Loss/thời điểm tổn thất: 10h16' ngày 05/05/2025

Date of survey/thời điểm giám định: 15h30' ngày 06/05/2025

TAS acting on behalf of/TAS đại diện cho: BSH

Participants/thành phần:

Bà: Trương Thị Trà Giang - Phó Giám đốc

Ông: Lê Quý Đông

Ông: Thiệu Đình Hưng - Kỹ sư trưởng tòa nhà

Ông: Trần Văn Quý - Kỹ sư thang máy Korea (Đơn vị bảo trì chính hãng)

Ông: Trần Văn Quý - T.A.S

Contents/Nội dung:

- Được sự chỉ định của BSH và đồng thuận sử dụng dịch vụ của NĐBH, T.A.S đã có mặt tại hiện trường để tiến hành giám định

* Thông tin chung:

Tòa nhà R4B được vận hành và bán cho cư dân năm 2016

Tòa nhà có 42 tầng (40 tầng nổi và 2 tầng hầm) với diện tích khoảng 1200 cư dân sinh sống.

- Tòa nhà R4B có 05 thang máy (04 thang khách P2, P3, P4, P5 và 01 thang cứu hỏa S1). Thang máy hoạt động liên tục 24/7

- Đơn vị VNPT (PMC) là đơn vị vận hành và quản lý tòa nhà

Miễn trách nhiệm:

- (1) TAS thu thập các thông tin cập nhật đơn phương từ NGƯỜI ĐƯỢC BẢO HIỂM (NĐBH) và ghi nhận tại Biên bản không đồng nghĩa với việc TAS đồng thuận rằng thông tin NĐBH cung cấp này là đúng;
- (2) Công tác giám định hiện trường; thu thập hồ sơ phục vụ cho công tác chứng minh yêu cầu bồi thường cũng như các công việc khác có liên quan là một phần của Quy trình giải quyết khiếu nại. Khi chúng tôi triển khai các công việc này KHÔNG ĐỒNG NGHĨA với việc THỪA NHẬN TRÁCH NHIỆM BẢO HIỂM;
- (3) Tất cả các yêu cầu bồi thường chưa được thông báo tại thời điểm giám định, chưa được đánh giá tính hợp lý của chi phí có thể sẽ không được xem xét trong tính toán bồi thường cuối cùng sau này;
- (4) Khối lượng tổn thất, giá trị thiệt hại không phải là số tiền bồi thường. Số tiền bồi thường sẽ được tính toán căn cứ theo HĐBH đã cấp.



Cu thể quản lý vận hành cho hộ cư dân. Chủ đầu tư tạo
nhiều lợi ích kỹ thuật pháp. Quảng cáo và xây dựng địa ốc
Việt Nam. Diện tích xây dựng khoảng 3500m² gồm 2 tòa R4A và R4B.

③ Hiện trường tổn thất

Hiện trường tổn thất còn nguyên vẹn, NĐBH đã chứng
thăng máy và đặt biển cảnh ra vào thang máy. Các thang
còn lại vẫn hoạt động bình thường.

④ Diễn biến tổn thất

Vào khoảng 10h 19' ngày 05/05/2025, anh Đồng (Kỹ
sư trưởng tòa nhà) phát hiện lỗi thang máy. Anh đã tắt
liên hệ với bộ phận kỹ thuật thang máy để kiểm tra.

Sau khi nhận được thông báo từ anh Đồng, đơn vị bảo trì thang
máy Kone kiểm tra hệ thống trung tâm vận hành thang máy.
Hệ thống báo lỗi 0026 lỗi liên quan tới Biến tần và lỗi
0170 lỗi nguồn. Lỗi báo về hệ thống và báo về
CPU tại 10h16' ngày 05/05/2025.

NĐBH chưa biết việc gì chưa gặp tính trạng lỗi này
đối với thang máy P2. Thang máy chết chia vào vận hành
sử dụng từ năm 2016. Có chất kỹ bảo dưỡng hàng tháng.
(NĐBH cung cấp sau).

Ngay sau đó, NĐBH đã thông báo sự hiện báo hiểm tới
Nhà bảo hiểm.

⑤ Dấu vết tổn thất

Từ đây hiện thang máy chết đặt tại phòng thang máy
tầng 40 tòa R4B.

Tại thời điểm giám định anh Đồng đã tiến hành mở tủ điện
chức năng và kiểm tra tình trạng tổn thất.

Miễn trách nhiệm:

- (1) TAS thu thập các thông tin cập nhật đơn phương từ NGƯỜI ĐƯỢC BẢO HIỂM (NĐBH) và ghi nhận tại Biên bản không đồng nghĩa với việc TAS đồng thuận rằng thông tin NĐBH cung cấp này là đúng;
- (2) Công tác giám định hiện trường; thu thập hồ sơ phục vụ cho công tác chứng minh yêu cầu bồi thường cũng như các công việc khác có liên quan là một phần của Quy trình giải quyết khiếu nại. Khi chúng tôi triển khai các công việc này KHÔNG ĐỒNG NGHĨA với việc THỪA NHẬN TRÁCH NHIỆM BẢO HIỂM;
- (3) Tất cả các yêu cầu bồi thường chưa được thông báo tại thời điểm giám định, chưa được đánh giá tính hợp lý của chỉ phí có thể sẽ không được xem xét trong tính toán bồi thường cuối cùng sau này;
- (4) Khối lượng tổn thất, giá trị thiệt hại không phải là số tiền bồi thường. Số tiền bồi thường sẽ được tính toán căn cứ theo HĐBH đã cấp.



* Biến tần Type : KM997160- LOCAL

Code : 70SCOM302 - BM1J

S/N : S00000662587

16 bộ phận TGBT được đặt trong tủ điện (chuyên gia điện áp)
Tại vị trí biến tần, cụ thể vị trí, góc quan, bị rò rỉ chất lỏng
có dấu hiệu than hóa, phóng điện.

Nắp phòng thay máy bơm không có dấu hiệu của nước rò rỉ,
Trần phòng thay máy bơm bị lỏng, không có dấu hiệu
của thấm dột.

NĐBH cho biết tại thời điểm tìm thấy trái rỗng.

④ Mức độ tìm thấy:

Theo ảnh hình cho biết: Hỏng biến tần KM997160- LOCAL.
Thay máy bơm cùng cấp và vận hành bởi hãng Kone,
chức cơ hoạt động bộ phận bị hỏng và không sửa chữa.

⑤ Nguyên nhân tìm thấy:

Theo ảnh hình cho biết: Lỗi cáp 0 là do lỗi nguồn,
điện xung điện áp đầu vào (chính lệch điện áp) gây
ra hỏng biến tần.

Anh hình là nhân viên bảo trì thay máy tại các tòa chung
cư Goldmark City cho biết thêm Khu vực quản Bảo Tồn Lũm
hay có hiện tượng nhảy điện, đặc biệt trên lưới điện. Đã
có nhiều thay máy ở tòa khác thuộc Goldmark cũng đã hình
tư case này là do biến tần nhảy điện và open lỗi.

Mô Đôn (chủ sở hữu tòa nhà) cũng cho biết tại khu vực Bảo
Tồn Lũm hay có tình trạng sụt áp, nhảy điện và gặp
phải sự cố như sau:

- Trường hợp 1: Nhảy và mất điện toàn bộ cụ dân, thay
hệ thống thiết bị bên ngoài.

Miễn trách nhiệm:

- (1) TAS thu thập các thông tin cập nhật đơn phương từ NGƯỜI ĐƯỢC BẢO HIỂM (NDBH) và ghi nhận tại Biên bản không đồng nghĩa với việc TAS đồng thuận rằng thông tin NDBH cung cấp này là đúng;
- (2) Công tác giám định hiện trường; thu thập hồ sơ phục vụ cho công tác chứng minh yêu cầu bồi thường cũng như các công việc khác có liên quan là một phần của Quy trình giải quyết khiếu nại. Khi chúng tôi triển khai các công việc này KHÔNG ĐỒNG NGHĨA với việc THỪA NHẬN TRÁCH NHIỆM BẢO HIỂM;
- (3) Tất cả các yêu cầu bồi thường chưa được thông báo tại thời điểm giám định, chưa được đánh giá tính hợp lý của chi phí có thể sẽ không được xem xét trong tính toán bồi thường cuối cùng sau này;
- (4) Khối lượng tổn thất, giá trị thiệt hại không phải là số tiền bồi thường. Số tiền bồi thường sẽ được tính toán căn cứ theo HĐBH đã cấp.



Trường hợp 2: phảy trong khoảng thời gian rất ngắn, thì
hệ thống sẽ phát hiện ra và thông máy báo lỗi về trung tâm.
① Lần gần nhất ngày 01/04/2025 bị mất điện là 13h45
tức 13h50 gây ra lỗi thang P11 + tầng P4A sau đó nhân
viên bảo trì reset lại hệ thống và thang hoạt động bình thường.
② Tại thời điểm giám định ảnh hưởng thêm hạ, độ thấp số chốt
FGBT độ chênh giữa hai tầng, thời gian như sau:
- Từ các V tới DC - thời gian đo 0.002
- Từ các V tới DC - thời gian đo 0.000
- Từ các DC tới tất các V thời gian đo 0.002
- Từ các DC - tới V thời gian đo 0.000
Theo thời gian đo trên cơ sở Catalog hay cung cấp ảnh hưởng cho biết
thời gian FGBT của bên bên bị hư hỏng
+ Nguyên nhân gây ra hỏng còn tại sản xuất hoặc bị rơi rớt

Miễn trách nhiệm:

- (1) TAS thu thập các thông tin cập nhật đơn phương từ NGƯỜI ĐƯỢC BẢO HIỂM (NĐBH) và ghi nhận tại Biên bản không đồng nghĩa với việc TAS đồng thuận rằng thông tin NĐBH cung cấp này là đúng;
- (2) Công tác giám định hiện trường; thu thập hồ sơ phục vụ cho công tác chứng minh yêu cầu bồi thường cũng như các công việc khác có liên quan là một phần của Quy trình giải quyết khiếu nại. Khi chúng tôi triển khai các công việc này KHÔNG ĐỒNG NGHĨA với việc THỪA NHẬN TRÁCH NHIỆM BẢO HIỂM;
- (3) Tất cả các yêu cầu bồi thường chưa được thông báo tại thời điểm giám định, chưa được đánh giá tính hợp lý của chi phí có thể sẽ không được xem xét trong tính toán bồi thường cuối cùng sau này;
- (4) Khối lượng tổn thất, giá trị thiệt hại không phải là số tiền bồi thường. Số tiền bồi thường sẽ được tính toán căn cứ theo HDBH đã cấp.



Người được bảo hiểm (NDBH) đã đọc và xác nhận/Policy holder confirmed:

STT	DIỄN GIẢI	TÌNH TRẠNG	NDBH XÁC NHẬN
1	NDBH đồng ý sử dụng dịch vụ Giám định của TAS		
2	Ngoài hợp đồng bảo hiểm nêu trên, Có/Không có bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào khác bảo hiểm cho tài sản bị tổn thất		
3	Lập tức thông báo ngay cho cơ quan chức năng tiến hành điều tra nguyên nhân tổn thất		
4	Giữ nguyên hiện trường, tuyệt đối không tháo dỡ, di dời hoặc thực hiện bất kỳ thay đổi nào lên tài sản cho đến khi có thông báo tiếp theo		
5	Chịu trách nhiệm bảo quản tài sản tổn thất.		
6	Không tự ý khắc phục tổn thất khi chưa có ý kiến xác nhận của NBH/TAS bằng văn bản		
7	Có biện pháp xử lý triệt để nhằm hạn chế tổn thất thêm		
8	NDBH không cam kết, hứa hẹn hay thừa nhận trách nhiệm (nếu có) với bất kỳ tổn thất của bất kỳ bên thứ ba nào khi chưa có sự đồng ý của NBH		

Ý kiến bổ sung của các bên liên quan (nếu có)/the others:

.....

.....

.....

Biên bản được lập vào hồi 18 giờ 30, ngày 06, tháng 05, năm 2025. Toàn bộ nội dung biên bản đã được các bên có liên quan đọc kỹ, hiểu và đồng ý xác nhận.

NDBH
Ký và đóng dấu
Hầm
Trần Văn Quý
Nhà thầu Kone
Thiên Đình Hưng

TAS
Đuỳnh
Trần Văn Quý

Miễn trách nhiệm:

- TAS thu thập các thông tin cập nhật đơn phương từ NGƯỜI ĐƯỢC BẢO HIỂM (NDBH) và ghi nhận tại Biên bản không đồng nghĩa với việc TAS đồng thuận rằng thông tin NDBH cung cấp này là đúng;
- Công tác giám định hiện trường; thu thập hồ sơ phục vụ cho công tác chứng minh yêu cầu bồi thường cũng như các công việc khác có liên quan là một phần của Quy trình giải quyết khiếu nại. Khi chúng tôi triển khai các công việc này KHÔNG ĐỒNG NGHĨA với việc THỪA NHẬN TRÁCH NHIỆM BẢO HIỂM;
- Tất cả các yêu cầu bồi thường chưa được thông báo tại thời điểm giám định, chưa được đánh giá tính hợp lý của chi phí có thể sẽ không được xem xét trong tính toán bồi thường cuối cùng sau này;
- Khối lượng tổn thất, giá trị thiệt hại không phải là số tiền bồi thường. Số tiền bồi thường sẽ được tính toán căn cứ theo HĐBH đã cấp.