

FORSIKRINGSPOLITIK

BOLIGFORENINGEN SØBO

Willis Towers Watson 

i samarbejde med

BOLIGFORENINGEN 



Indholdsfortegnelse

Hvem er omfattet af risiko- og forsikringspolitikken?	2
Ansvar og kompetence	2
Tværgående forsikringsteam	4
Revision af forsikringspolitikken	4
Forsikringsudbud	4
Hvorledes forsikres / forsikringsprincipper	5

Hvem er omfattet af risiko- og forsikringspolitikken

Følgende selskaber og afdelinger er omfattet af politikken:

Boligforeningen SØBO

Formål

Formålet med en skriftlig risiko & forsikringspolitik er, at boligorganisationens hermed har en forvisning om at der er tegnet de i lovgivningen krævede forsikringer og at aktiver/værdier, erstatningspligt overfor tredjemand og forpligtigelser over for personalet er forsikringsdækket i fornødent omfang.

Forsikringspolitikken indeholder ligeledes en beskrivelse af hvilke tiltag/forsikringer der igangsættes ved kommende byggesager, nybyggeri eller renoveringer.

Det endelige vedtagne forsikringsprogram afspejler således boligorganisationens vurdering af den samlede risici og udviser den beslutning der er truffet til sikring heraf.

Målsætning

Målsætningen med en vedtaget risiko & forsikringspolitik er at bestyrelsen og alle ledende medarbejdere har kendskab hertil og handler ud fra de overordnet udstukne retningslinjer.

Ansvar og kompetence

Organisationsbestyrelsen, Boligforeningen SØBO

Bestyrelsen har udstedt en forsikringspolitik, som fastlægger retningslinjer for, hvad der skal forsikres. Det er således den daglige ledelse der bærer ansvaret og kompetencen i henhold til den valgte politik.

Væsentlige afvigelser i forhold til den valgte politik kan således ikke ske uden organisationsbestyrelsens accept.

Forretningsføreren

- har det overordnede ansvar for at forsikringerne i administrationen og driften administreres i henhold til den vedtagne forsikringspolitik.
- skal overfor bestyrelsen fremlægge evt. forslag til ændringer i forsikringspolitikken baseret på årlig rapport fra den forsikringsansvarlige og forsikringsmægleren.

RISIKO- & FORSIKRINGSPOLITIK

Den forsikringsansvarlig

- træffer løbende beslutninger på sikrings- og forsikringsområdet og har ansvaret for at den daglige forsikringsadministration sker i overensstemmelse med forsikringspolitikken.
- har ansvaret for, at der etableres et rapporteringssystem for omkostninger til sikring, forsikring, selvrisiko og egen risiko. Registrerer løbende boligorganisationens totale risikoomkostninger på afdelingsniveau og udarbejder på baggrund heraf i samarbejde med forsikringsmægleren løbende forslag til ajourføring af sikrings- og forsikringspolitikken.
- udarbejder i samråd med forsikringsmægleren en årlig rapport til direktionen/forretningsføreren til brug for ajourføring af forsikringspolitikken.
- er ansvarlig for etablering af de fornødne policer for boligorganisationen og de evt. administrerede boligorganisationer, herunder forsikring af byggesager, er kontaktperson til forsikringsmægleren og har ansvaret for, at informere vedrørende ændringer i risici, samt at skader anmeldes til forsikringsmægleren via Willis X-tranet sammen med den i administrationen evt. udpegede ansvarlige på skadeområdet.

Forsikringsmægleren

Forsikringsmægleren er boligorganisationens og de administrerede boligorganisationers eksterne forsikringsmæssige rådgiver, hvorigennem al kontakt med forsikringsleverandøren foregår.

Forsikringsmægleren yder bistand på følgende områder: (nærmere beskrevet i samarbejdsaftalen)

- Indsamling af oplysninger og information fra boligorganisationen. Forsikringsmægleren indsamler min én gang om året oplysninger vedr. nyanskaffelser i forhold til maskiner og lignende ved boligorganisationen.
- Udarbejder forsikringsprogram, udbudsmateriale, jf. Udbudsloven, samt beslutningsoplæg, der forelægges forretningsføreren til godkendelse
- Tilsikrer at boligorganisationen minimum hvert 5. år eller efter nærmere aftale med forretningsføreren, udbyder forsikringsprogrammet i EU-udbud efter gældende regler i EU-tjenesteydelsesdirektivet/-tilbudsloven.
- Løbende forsikringsadministration med skriftlig dokumentation af beslutninger og ændringer.
- Rådgivning i skadestilfælde herunder at tilvejebringe nødvendig ekspertise.
- Uopfordret fremkomme med forslag til at forsikre eller eliminere nye risici, samt forslag til skadesforebyggende aktiviteter i øvrigt.
- Fremkomme med forslag/input til den vedtagne forsikringspolitik i.f.m års/statusmøde.
- Minimum hvert 5. år foretage en grundlæggende analyse af boligselskabets risici relateret til forsikringsdækningen. Dette skal give sig udslag i risikoregistrering og en rapport med forslag til skadesforebyggende tiltag.
- Sikrer et vurderings grundlag i form af interne skadestatistikker på afdelingsniveau, herunder skadestype og omkostning på den enkelte skade. Dette sker via anmeldelse/registrering af skader via Willis X-tranet. Skadestatistikkerne skal danne grundlag for vurdering af evt. skadesforebyggende tiltag.
- Forsikringsmægleren har ansvaret for, i samarbejde med den forsikringsansvarlige, at holde risikoregistreringen ajour, samt påpege nye risici som bør forebygges.

Tværgående forsikringsteam

Der er besluttet nedsat et forsikringsudvalg for varetagelse af de trufne beslutninger.

Navn	Titel	Funktion
Hans Peter Hollænder	Forretningsfører	Overordnet ansvarlig, besluttende
Jesper Baun Schmidt	Inspektør	Forsikringsansvarlig, udførende
Per Flou Jensen	Account Director	Ansvarlig forsikringsmægler, udførende

Forsikringsteamet afholder som min. 1 årligt overordnet statusmøde, aftalt til maj måned. Ud over statusmøder afholdes møder efter behov:

Dagsorden på det årlige statusmøde:

- Status/årsrapport vedrørende forløb for det forgangne år
- Gennemgang af forsikringsprogram
- Vurdering af skades forløb
- Gennemgang og evt. tilretning af forsikringspolitik
- Gennemgang af Willis' markedsrapport, med udgangspunkt i det aktuelle forsikringsmarked og et bud på den fremtidige udvikling
- Øvrige aktuelle emner

Revision af forsikringspolitikken

Forsikringsmægleren udarbejder et referat af det årlige forsikringsmøde til forretningsføreren i boligorganisationen. Referatet indeholder en vurdering af det valgte forsikringsprogram og skadeforløb samt hvorvidt årets løbende anbefalinger er fulgt af virksomheden.

Sideløbende gennemføres periodevis gennemgang af risici i virksomheden. Forsikringsmægleren assisterer boligorganisationens forsikringsansvarlige/controlleren med styring af virksomhedens risici.

Formålet er løbende at føre kontrol med risici og konsekvenser for herved bl.a. at undgå drifts og lejeforstyrrelser.

En løbende kontrol forventes overtid at reduceres udgifter til sikring og forsikring.

Forsikringsudbud

Der er truffet beslutning om at min. hver 5 år udbydes SØBO` og forsikringsportefølje i EU-udbud med henvisning til Udbudsloven.

Forsikringsmægleren forestår processen fra start, udbudsannoncen, til slut resultat annoncen, herunder de krævede indberetninger.

Forsikringsaftalerne etableres hvor det er muligt for 3 årlige perioder med gensidig option på 2 x 1 års forlængelse.

Alternativt kan en 5 årig aftale indgås, såfremt det skønnes mest at være mest lønsomt for SØBO

Ved evt. forsikringsudbud udenfor normal udbudstermin aftales processen nærmere.

Hvorledes forsikres / forsikringsprincipper

Opbygning

Forsikringsprogrammet sammensættes af det færrest mulige antal policer af hensyn til overblikket og administrationen. Den enkelte organisation skal have sine egne policer for at sikre at denne kan vurderes som en selvstændig enhed/risiko.

Boligorganisationens afdelinger tilstræbes forsikret på en fælles police for hver forsikringstype.

Opbygningen af forsikringsprogrammet opdeles i kategorierne:

- Tingskade forsikringer
- Ansvars forsikringer
- Formuetabsdækning/netbankindbrud – Cyber Risk
- Personale forsikringer
- Motorkøretøjs forsikring

Tingskadeforsikringer

For bygninger og løsøre er risikovurderingen således at de traditionelle risici som brand, storm, vandskade, rørskade, svamp og insekt mv. primært skal søges elimineret ved god byggeskik, rettidig vedligeholdelse og rigtig brug af lejemålene.

For hver risiko skal omkostningerne ved at etablere forsikring sammenholdes med de seneste 5 års skadeshistorik.

Ifølge statistikker for danske boligorganisationer er risikoen for storskader dog betydelig, hvorfor alle bygninger som minimum skal sikres med nyværdi mod brand, anden bygningsbeskadigelse (storm, vandskade mv.) samt husejeransvar.

Der kan være enkelte afdelinger/ejendomme som er registreret som bevaringsværdige og/eller fredede. I disse tilfælde kan forsikringsformen ændres til en 1. risikosum (beregnes af forsikringsselskabet)

Denne sumfastsættelse skal godkendes af Boligforeningen SØBO

Dækning for svamp & insekt skader, udvidet rørskade vurderes individuelt baseret på en risiko vurdering samt skadesudviklingen over de sidste 5 år.

Glas & sanitets forsikring er ikke skønnet lønsom for SØBO og er derfor ikke forsikret.

Inventar, maskiner, EDB udstyr mv. (løsøre) forsikres ud fra en udarbejdet værdiopgørelse, mod brand-tyveri og vandskader.

Selvrisiko

Generelt kr. 3.000 (index reguleret) på ovennævnte forsikringstyper.

I det omfang det skønnes forsvarligt, kan der ved et nyt forsikringsudbud indhentes tilbud på en højere selvrisiko, evt. præmiebesparelser herved skal vurderes i forhold til den forøgede egenbetaling.

Specielt omkring rør/stikledningsskader accepteres det at der er en særlig selvrisiko/aldersafskrivning.

Vedr. stikledninger i jord, dækkes disse indtil installationen/stikledningens alder overskrider 40 år.

Herefter bortfalder dækningen for stikledningsskader.

Forsikring af byggesager

Det er truffet beslutning om etablering af forsikring af byggesager, både ved renovering og ved nybyggeri.

Der etableres entrepriseforsikring samt udvidelse af eksisterende bygningsforsikring for så vidt angår brand & stormskade.

Bygherreansvar er således omfattet når der etableres entrepriseforsikring.

Det endelige valg træffes i hver enkel byggesag mellem den forsikringsansvarlige og forsikringsmægleren, der er dog truffet beslutning om at der ved alle renoveringer forsikres mod huslejetab samt skade på lejers indbo.

Ved nybyggeri undlades forsikring af lejers indbo, dækning for huslejetab drøftes i den enkelte byggesag

Forretningsføreren og Inspektøren orienteres løbende ved etablering entrepriseforsikringer.

Selvrisiko

Laveste mulige selvrisiko, kr. 10.000 pr. skade er acceptabel, dog kan der være særlige risikoforhold der gør sig gældende hvorved selvriskobeløbet kan aftales større.

Projektansvarsforsikring ved byggesager

Der er ikke truffet særlig aftale om konsekvent etablering af projektansvar for byggesager i SØBO. Indtil andet er besluttet er det rådgiveren der etablerer forsikring.

Erhvervsansvarsforsikring

Sædvanlig erhvervsansvarsforsikring for de aktiviteter der udføres, dels i administrationen og dels i boligorganisationens afdelinger, herunder ejendomsfunktionærers normale aktiviteter forsikres for krav om erstatning som følge af at en ansat har forvoldt skade på andres ting eller på personer.

Ledelses & bestyrelsesansvar

Organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelser og ledelsen/forretningsføreren ønskes sikret bedst muligt mod at tilfældige fejl og/eller undladte handlinger, som ville kunne medføre evt. erstatningskrav der herved kan udgøre en større økonomisk belastning for boligorganisationen eller et enkelte bestyrelsesmedlem personligt.

Det professionelle ansvar for administration som boligorganisation medforsikres.

Det er besluttet at etablere forsikring mod risici/krav op til kr. 1. mio. pr. skadebegivenhed/max. pr. år, som følge af denne type forhold.

Denne sum bør drøftes og overvejes forhøjet på det årlige statusmøde.

Grov uagtsomhed og fortsættelige handlinger/undladelser er ikke forsikringsdækket. Generelt skal denne type risici elimineres ved at formulere og implementere forretningsgange og kontrollere at forretningsgange bliver overholdt.

Kriminalitetsdækning er omfattet af dækning på policen.

Evt. bistand til egne afdelinger eller administrerede foreninger/organisationer i forbindelse med byggesags administration & bygherrerådgivning, er ikke ønsket forsikret.

Denne type forsikring har en forholdsvis høj selvrisiko, følgende er aftalt:

RISIKO- & FORSIKRINGSPOLITIK

Selvrisiko

For den professionelle ansvarsforsikring gælder følgende selvrisiko:

Professionelt ansvar	kr. 25.000,-
Direktions- og bestyrelsesansvar	kr. 5.000,-
Kriminalitetsdækning	kr. 25.000,-

Netbanksindbrudsforsikring

Der er truffet beslutning om at der ikke pt. etableres forsikring imod netbanksindbrud.

www.willisnetbankindbrud.dk

Cyber Risk forsikring

Der er truffet beslutning om at der ikke ønskes etableret forsikring mod denne risiko. www.williscyberrisk.dk

Motorkøretøjsforsikringer

For indregistrerede køretøjer skal der som minimum tegnes lovpligtig ansvarsforsikring og det vurderes individuelt om der skal etableres brand og eller kaskoforsikring.

Tilsvarende gør sig gældende for u-indregistreret arbejdsmaskiner etc.

Selvrisiko

Selvrisiko i størrelsesordenen ca. kr. 3-5.000 kan accepteres

Personale - personforsikringer

Personskader kan medføre både store personlige tab og økonomiske trusler mod Boligorganisationen.

Det er derfor et ønske at sikre ansatte medarbejdere mod arbejdsulykker i overensstemmelse med lov om arbejdsskedeforsikring.

Arbejdsskedeforsikringen kan tillige omfatte beboerarbejder og lommepengeprojekter, forudsat det udførte arbejde er naturligt for en boligorganisation og at arbejdet falder ind under arbejdsskadeloven.

Øvrige risici, der kan medføre personskader, men ikke falder ind under arbejdsskadelovgivningen ønskes ikke sikret.

Der er dog truffet beslutning om at etablere heltidsulykkesforsikring for forretningsføreren med en forsikringssum ved død og invaliditet på kr. 500.000
Forretningsførerenes nærmeste pårørende er begunstiget.

Bestyrelsesmedlemmer er ikke omfattet af lov om arbejdsskader. Der er truffet beslutning om at når de deltagere i aktiviteter/møder/kurser i boligforeningens regi er de forsikret via kollektiv ulykkesforsikring.

Øvrige personaleforsikringer, herunder pensionsordning for funktionæransatte samt privathospitalsforsikring/behandlingsdækning er ikke en del af denne forsikringspolitik.

Rejseforsikring

I forbindelse med erhvervsmæssige rejser udenfor Danmarks grænser, er der truffet beslutning om at der ikke etableres en løbende års rejseforsikring for ansatte, bestyrelsesmedlemmer og gæster, bliver det aktuelt tegnes forsikring fra gang til gang.

Selvrisiko

Ingen i det omfang det er muligt

Forsikringsplan

Sidst i denne forsikringspolitik er en "Forsikringsplan", som i skemaform angiver den valgte forsikringsdækning på de enkelte områder. Denne er vejledende, det er de aktuelle forsikringspolicer og tilhørende forsikringsbetingelser som er gældende

Forsikringsplanen anvendes som et opfølgingsværktøj på de aftalte status/årsmøder til sikkerhed for at den tidligere valgte forsikringspolitik stadig er aktuel og retvisende.

Besluttes der at ændre i dækningsomfang på de enkelte forsikringsområder udarbejdes en ny opdateret forsikringsplan.

Forløb vedr. opdatering af forsikringspolitik/plan

Denne forsikringspolitik er udarbejdet i.f.m gennemført forsikringsudbud ultimo 2016 og er baseret på de nye forsikringsaftaler der iværksættes pr. den 01.01.2017

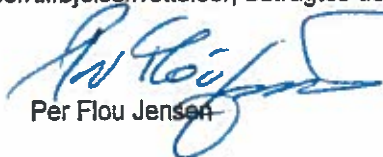
Aktuel forsikringspolitik er således første udgave for Boligforeningen SØBO

Aktuel udgave, dato	Udarbejdet af	Godkendt af	Fremsendt til	Dato
31. oktober 2016	Michael Lykke Jensen	Per Flou Jensen	Hans Peter Hollænder	02. nov. 2016
07. december 2016	Michael Lykke Jensen	Per Flou Jensen	Hans Peter Hollænder	07. december 2016

Ved fremsendelse til forretningsføreren opfordres det til gennemgang af forsikringspolitikken, såfremt der ikke indenfor 8 dage måtte være indsigelser/tilføjelser/rettelser, betragtes den som godkendt.



Michael Lykke



Per Flou Jensen