


# Sådan køber vi ind i DEAS





DEAS stiller store krav til sine leverandører, og vi forventer, at de lever op til de generelle, etiske, sociale og miljømæssige krav, vi stiller. Ligesom vores leverandører også skal være indstillet på, at vi løbende evaluerer samarbejdet med øje for både konkurrenceudsættelse og innovation og udvikling.

DEAS' investorer skal kunne stole på, at de får den rigtige vare til den aftalte tid, i den aftalte kvalitet og til en konkurrencedygtig pris. Ligesom investorerne skal være sikre på, at et samarbejde med DEAS også er lig med en etisk forsvarlig løsning, ordentlig forretningskik samt respekt for miljø og samfundsvilkår.

Det kræver gensidig tillid og respekt.

I denne indkøbspolitik kan du læse mere om, hvordan vi køber ind i DEAS, og de forventninger, vi har til vores leverandører.

# Indkøbspolitik

## Overordnet mål

DEAS køber ind på investorernes vegne, og vi tager altid udgangspunkt i deres behov, leverancens karakter og ejendommenes vedligeholdelse og udvikling.

Derfor er vi meget bevidste om altid at foretage det samlede økonomisk set mest fordelagtige indkøb hos vores leverandører. Det kræver forventningsafstemning fra begge parter side, og vores indkøbspolitik angiver retningslinjer for, hvordan vi køber ind i DEAS.

## Succesparametre

DEAS er ambassadør for alle de varer og tjenesteydelser, vi leverer til investorerne. Er der noget galt med varen, falder det tilbage på os. Derfor stiller vi krav til vores leverandører og lægger stor vægt på følgende succesparametre:

- Prisniveau (fx pris, rabatsats, gebyr, fragt, takster og satser).
- Kvalitetsniveau (fx holdbarhed, standard, udformning, vedligehold, proces).
- Serviceniveau (fx after-sales service, reklamationer, reparationer, reserveredele).
- Leveringsproces (fx tid, sikkerhed og fleksibilitet).
- Indkøbsproces (fx ressourceforbrug, tilgængelighed, kontrakt og fleksibilitet).
- Bæredygtighed (fx miljøpåvirkning, energibesparelser, CO<sub>2</sub>-reduktion mv.).

Succesparametrene har vi formuleret efter princippet: 'Den rigtige vare af rette kvalitet til rette tid og pris'.

Gennem faste retningslinjer i leverandørkontrakter sikrer DEAS, at de krav, vi stiller til varer og tjenesteydelser, også opfyldes af vores leverandører. Vi mener, at den frie konkurrence mellem vores mange leverandører er med til at understøtte vores succesparametre.

## Krav til vores leverandører

Vi skal sikre, at vores leverandører:

- har de faglige kompetencer i forhold til aftalens indhold. På nogle områder stiller det krav om specialisering på højeste faglige niveau, og på andre områder stiller det krav om evne til at levere standardiserede ydelser af den krævede kvalitet til laveste pris.
- forstår, at vi på én gang optræder i rollen som indkøber i forhold til leverandørerne og leverandør i forhold til vores investorer og/eller investorers kunder (lejere, ejere/andelshavere og øvrige brugere af ejendomme i vores administration).
- forstår, at de er DEAS' repræsentant og 'ansigt' over for vores investorer og investorers kunder. Vi forventer derfor, at leverandørerne modtager og formidler 'feedback' fra dem til os.
- udviser en serviceminded og kundeorienteret adfærd over for vores investorer.



## Økonomiske målsætninger

Når DEAS køber ind på investorers vegne, tilstræber vi:

- At indkøb til de ejendomme, vi administrerer, skal være totaløkonomisk fordelagtigt for vores investorer og investorers kunder.
- At vi optræder som én kunde og derved opnår muligheden for storkundefordele i forhold til pris og serviceniveau.

- At vi foretager vores indkøb så økonomisk og effektivt som muligt, idet vi tager hensyn til indkøbets totale levetidsomkostninger.
- At vi afvejer ressourceindsatsen i forbindelse med indkøb i forhold til besparelspotentialet gennem opnåelse af lavere priser og/eller mere effektive indkøbsprocesser.



# Aftalemæssige målsætninger

Når DEAS køber ind på investorernes vegne, kræver det også, at vi opnår de bedst mulige betingelser for dem. Derfor har vi fastsat nogle aftalemæssige målsætninger:

- Alle indkøb tilpasses vores investors individuelle behov, idet vi tager udgangspunkt i ejendommens og leverancens karakter. Derudover skal det enkelte indkøb matche udviklingen i relation til samfund, teknologi, proces, miljø mv.
- Alle indkøb skal foregå på et entydigt aftalegrundlag, der beskriver rettigheder og forpligtelser.

I DEAS opdeler vi vores indkøbsportefølje i fem indkøbsdiscipliner:

**Løbende indkøb** (håndværksydelser i forbindelse med den daglige drift og vedligehold af ejendomme) – Her indgår vi typisk aftale med lokale håndværksfirmaer og leverandører, og indkøbet sker på baggrund af en standardrekvizition, hvor betingelser og rettigheder ved indkøbet fremgår.

**Byggesager** - Her tager vi afsæt i et klart, præcist og gennemarbejdet udbudsgrundlag, hvor udgangspunktet er paradigmer og standarder for udbud og aftaler, som vi anvender kritisk og tilpasser den konkrete sag.

**Serviceaftaler** – Her tager vi udgangspunkt i kendte modeller for abonnementsaftaler med leverandørerne, og vi tilstræber at pulje abonnementsaftaler på tværs af ejendommene. På den måde optræder vi som én kunde og opnår derigennem storkundefordele.

**Rammeaftaler** – Her indgår vi samhandelsaftaler med anerkendte producenter og erhvervsgrossister primært

inden for vareindkøb til ejendomsdrift. Ligeledes ønsker vi, at rammeaftalerne dækker et passende bredt udsnit af de vareindkøb, der anvendes mest på ejendommene. Vi anvender altid rammeaftalerne, medmindre aftalen ikke dækker den enkelte landsdel, eller hvis det enkelte indkøb kan gøres billigere andetsteds. Vi tilstræber, at vores rammeaftaler er landsdækkende, og alle aftaler skal behandles med fortrolighed.

**Koncernindkøb** – omfatter indkøb til vores egne kontorer.

DEAS' investorer skal have den bedste ydelse til prisen

DEAS' investorer skal opleve, at vores ydelser og priser er markedskonforme. Det sker ved et ensartet aftalegrundlag, der sikrer den rette kvalitet til lavest mulig pris.

- Derfor skal vores leverandører som minimum leve op til de angivne succesparametre.
- Derfor foretager vi løbende stikprøvekontrol på prisniveau ved sammenlignelige sager samt indhenter kontroltilbud for at sikre en sund konkurrence blandt vores leverandører.
- Derfor udarbejder og optimerer vi ved byggesager løbende standarder og paradigmer for udbudsprojekter samt udveksler erfaring og viden på tværs af virksomheden.
- Derfor efteruddanner vi vores medarbejdere og videreudvikler vores paradigmer og standarder til sikring af 'Best Practice'.
- Derfor sammenholder vi vores serviceaftaler med de enkelte serviceleverandører på tværs af vores investorer og ejendomme.

DEAS' INDKØBSFUNKTION SKAL SIKRE

# De bedste vilkår for vores investorer



Vi ønsker de bedste vilkår for vores investorer og har samtidig fokus på både udvikling og innovation i eksisterende leverandørsamarbejder.

DEAS' centrale indkøbsfunktion:

- Forhandler og indgår indkøbsaftaler af enhver art, og som udgangspunkt benytter vi de leverandører, vi har aftaler med.
- Undersøger løbende mulighederne for indgåelse af nye samhandelsaftaler med nøgleleverandører og understøtter og evaluerer endvidere løbende samarbejdet med de etablerede leverandører.
- Udarbejder løbende nøgletalsanalyser vedrørende timesatser, gebyrer og takster for de primære håndværksfag inden for de løbende indkøb med henblik på at identificere dyre og billige leverandører.

# Lovgivning



Uanset indkøbets art skal gældende lovgivning altid overholdes.

Ved vareindkøb er købeloven gældende.

Ved byggearbejder og -leverancer generelt er Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18) gældende.

Ved totalentrepriser er Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 18) gældende.

Ved indkøb af teknisk rådgivninger er Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR 18) gældende.

## Etiske og miljømæssige hensyn

Når vi i DEAS vælger at indgå aftaler med leverandører, lægger vi stor vægt på:

- Etiske og arbejdsmiljømæssige hensyn, jf. i øvrigt DEAS' 'Etisk regelsæt for leverandører'.
- Klima-, miljø- og energimæssige hensyn, jf. i øvrigt DEAS' CSR-strategi.

## Øvrige betingelser

Derudover stiller DEAS en række betingelser i forhold til fakturering og betaling ved alle leverancer til de ejendomme, vi administrerer, jf. i øvrigt DEAS' 'Fakturabetingelser'.

## konkurrenceudsættelse

I DEAS ønsker vi, at vores investorer kan stole på, at vi altid vælger leverandører ud fra professionelle og 'neutrale' kriterier. Derfor handler vi ikke kun etisk forsvarligt, vi konkurrenceudsætter også alle indkøb – for på den måde får vi den rette vare til den rette kvalitet og den rette pris.

# Kort om DEAS

DEAS A/S er et af Danmarks førende ejendomsforvaltningsselskaber, som rummer DEAS-koncernens aktiviteter inden for ejendomsadministration samt center management, udlejning, drift og vedligehold, bygherrerådgivning, facility services samt offentlig-privat partnerskab (OPP). DEAS servicerer både bolig- og erhvervslejere på vegne af ejendomsselskaber, pensionskasser, fonde samt andelsbolig- og ejerforeninger. DEAS A/S er et 100%-ejet datterselskab af DEAS Gruppen.

## Vil du vide mere?

Du kan læse mere om DEAS' indkøbspolitik og om at være leverandør til DEAS på vores hjemmeside [deas.dk/leverandoer](https://deas.dk/leverandoer)

### DEAS

#### København

Dirch Passers Allé 76  
DK-2000 Frederiksberg

#### Aalborg

Skibbrogade 3  
DK-9000 Aalborg

#### Aarhus

Søren Frichs Vej 50  
DK-8230 Åbyhøj

