

KONKURRANSEGRUNNLAG

Åpen tilbudskonkurranse

for anskaffelse av

Rammeavtale vedlikeholdstaksering

Saksnr: 26/14013



ARENDAL KOMMUNE

1 GENERELL BESKRIVELSE	3
1.1 Oppdragsgiver	3
1.2 Anskaffelsens formål og omfang	3
1.3 Kontraktsvilkår	4
1.4 Deltilbud	4
1.5 Viktige datoer	4
1.6 Forbehold om finansiering eller politisk godkjenning	4
2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN	4
2.1 Anskaffelsesprosedyre	4
2.2 Krav til lønns- og arbeidsvilkår	5
2.3 Skatteattest	5
2.4 Innsyn i tilbudsdokumenter - Offentlighet og taushetsplikt	5
2.5 Vedståelsesfrist	5
2.6 Oppdatering av konkurransegrunnlaget	6
2.7 Tilleggsopplysninger	6
3 KVALIFIKASJONSKRAV	6
3.1 Leverandørens organisatoriske og juridiske stilling	6
3.2 Leverandørens økonomiske og finansielle kapasitet	6
3.3 Leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner	6
3.4 Leverandørens kvalitetsstyring	7
4 TILDELINGSKRITERIER	7
4.1 Evaluering	8
5 Innlevering av tilbud	8
5.1 Tilbudets utforming	9
6 Vedlegg	9

1 GENERELL BESKRIVELSE

1.1 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver for denne konkurransen er Arendal kommune.

1.2 Anskaffelsens formål og omfang

Formålet med anskaffelsen er å sikre korrekt, lovpålagt og fortløpende taksering av eiendommer for eiendomsskatt, i tråd med eiendomsskatteloven og kommunens gjeldende retningslinjer og praksis. Anskaffelsen skal bidra til at eiendomsskattegrunnlaget til enhver tid er oppdatert, dokumentert og egnet for videre behandling i sakkyndig nemnd og ved eventuell klagebehandling.

Oppdragsgiver har behov for å inngå en rammeavtale om kjøp av tjenesten vedlikeholdstaksering (løpende taksering) av eiendommer og seksjoner mellom alminnelige takseringer. Behovet oppstår som følge av endringer i eiendomsmassen gjennom året, herunder nybygg, ferdigstilte endringer på eksisterende bygg, fradelinger, arealoverføringer og andre vesentlige forhold som medfører behov for ny eller endret takst. Type eiendom er bolig-, fritids- og næringseiendom, samt energianlegg (ledningsnett).

Arendal kommune er i ferd med å bytte fagsystem for eiendomsskatt fra Komtek (Norkart) til Gemini (Invera). Leverandør kan påregne å yte nødvendig rådgivning og bistand knyttet til overgangen mellom disse fagsystemene.

Nærmere oppdragsbeskrivelse følger av *Vedlegg 3 – Oppdragsbeskrivelse*.

Avtalen inngås for en periode på 2 (to) år, med opsjon for oppdragsgiver til å forlenge avtalen med 1 (ett) år + 1 (ett) år, slik at samlet maksimal avtaleperiode er 4 (fire) år. Arbeidet påbegynnes ved kontraktsgnering, tidligst september 2026.

Estimert kontraktsverdi er 1 500 000 kr eks mva.

Dette er basert på historiske tall fra foregående år og det presiseres at reelt omfang vil avhenge av ulike ramme faktorer og variere fra år til år.

Øvre tak for rammeavtalen settes til 2 000 000 kr eks mva.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å gjennomføre ny konkurranse dersom denne rammeavtalen skulle overstige 2 000 000 kr eks mva. før avtaleperioden utløper. Avtalen skal avsluttes dersom rammeavtalen overstiger øvre tak.

Rammeavtalen omfatter ikke alminnelig taksering av eiendomsmassen. Arendal kommune gjennomførte siste omtaksering av alle eiendommer i hele kommunen i 2019/2020 (gjeldende f.o.m. 2021). Arendal kommune har gjennomført årlig vedlikeholdstaksering i perioden etter dette.

1.3 Kontraktsvilkår

Det skal inngås rammeavtale med en leverandør. Kontrakten reguleres av kontraktsvilkårene i *Rammeavtale vedlikeholdstaksering*

1.4 Deltilbud

Det er ikke adgang til å gi tilbud på deler av oppdraget. Løpende befarings og vedlikeholdstaksering av eiendommer, i tillegg til rådgivning, ansees som én tjeneste og ikke naturlig å splitte opp i flere delkontrakter. Antall bygninger i Arendal kommune som er aktuelle for vedlikeholdstaksering ansees som en størrelse det er naturlig å tilby som samlet og ikke splitte opp i geografiske enheter.

1.5 Viktige datoer

Oppdragsgiver har lagt opp til følgende tidsrammer for prosessen:

Aktivitet	Tidspunkt
Kunngjøring	19.05.2026
Frist for å stille spørsmål til konkurransegrunnlaget	02.06.2026 kl. 12:00
Frist for å levere tilbud	09.06.2026 kl. 12:00
Evaluerings og tildeling til leverandør	Uke 24-27
Karensperiode	7 dager
Kontraktsinngåelse	Midten/slutten av august
Tilbudets vedståelsesfrist	3 mnd.

Det gjøres oppmerksom på at tidspunktene etter tilbudsfrist er foreløpige og kan bli gjenstand for justeringer. En eventuell forlengelse av tilbudets vedståelsesfrist kan bare skje dersom leverandøren godkjenner dette.

1.6 Forbehold om finansiering eller politisk godkjenning

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel bortfall av planlagt finansiering, manglende politisk godkjenning m.m.

2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

2.1 Anskaffelsesprosedyre

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til lov om offentlige anskaffelser av 17. juni 2016 (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) FOR 2016-08-12-974. del I og del II. Kontraktstildeling vil bli foretatt etter prosedyren åpen tilbudskonkurranse jfr. FOA § 8-3.

Oppdragsgiver planlegger å tildele kontrakt uten å ha dialog med leverandørene utover å foreta eventuelle avklaringer/korrigeringer.

Dialog gjennom forhandlinger kan likevel bli gjennomført dersom oppdragsgiver, etter at tilbudene er mottatt, vurderer det som hensiktsmessig. Utvelgelsen vil i så fall bli gjort etter en vurdering av tildelingskriteriene. Det presiseres at ingen leverandører kan forvente dialog om sitt tilbud og derfor må levere sitt beste tilbud.

Leverandøren oppfordres på det sterkeste til å følge de anvisninger som gis i dette konkurransegrunnlaget med vedlegg og eventuelt stille spørsmål ved uklarheter per e-post til kontaktperson.

2.2 Krav til lønns- og arbeidsvilkår

Kontrakten vil inneholde krav om lønns- og arbeidsvilkår, dokumentasjon og sanksjoner i samsvar med forskrift om lønns- og arbeidsvilkår av 8. februar 2008 nr. 112.

2.3 Skatteattest

Oppdragsgiver vil kreve at valgte leverandør(er) leverer skatteattest OSA (RF-1507) Dette gjelder bare norske leverandører, jf. FOA § 7-2 (1).

Skatteattesten skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra fristen for å levere tilbud. Leverandøren bestiller og sender kommunen kopi direkte via Altinn. Oppdragsgiver har rett til å be om oppdatert skatteattest som en del av kontraktsoppfølgingen i kontraktsperioden. Dette gjelder også for underleverandører.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avvise leverandører som ikke har oppfylt sine forpliktelser til å betale skatter og avgifter slik dette fremgår av forskrift om offentlige anskaffelser.

Dersom leverandøren har fått betalingsutsettelse, må dette legges ved som tilleggsinformasjon til skatteattesten.

2.4 Innsyn i tilbudsdokumenter - Offentlighet og taushetsplikt

For allmennhetens innsyn i dokumenter til en offentlig anskaffelse gjelder offentleglova.

Oppdragsgiver og dennes ansatte plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til opplysninger om tekniske innretninger og fremgangsmåter eller drifts- og forretningsforhold det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, jf. FOA § 7-4/ Forsyningsforskriften §7-3, jf. forvaltningsloven § 13.

For at en opplysning skal være «av konkurransemessig betydning å hemmeligholde» må en offentliggjøring av opplysningen kunne medføre økonomisk tap eller redusert gevinst. Som hovedregel vil enhetspriser anses som forretningshemmeligheter, mens totalpriser ikke kan unntas. Opplysninger som allerede er kjent via offentlig nettside/brosjyrer ol. kan ikke unntas. Se mer om dette her <https://www.anskaffelser.no/avtaler-og-regelverk/taushetsplikt>

Oppdragsgiver gjør oppmerksom på at det er oppdragsgiver som skal avgjøre hvilke opplysninger som er omfattet av taushetsplikten og dermed skal unntas offentlighet.

2.5 Vedståelsesfrist

Leverandøren må vedstå seg sitt tilbud til det tidspunktet som er angitt i pkt. 1.5 ovenfor.

2.6 Oppdatering av konkurransegrunnlaget

Eventuelle rettelser, suppleringer eller endringer av konkurransegrunnlaget, samt spørsmål til konkurransen med svar i anonymisert form, vil bli formidlet til alle leverandører som har registrert sin interesse for anskaffelsen i konkurransegjennomføringsverktøyet (KGV).

2.7 Tilleggsopplysninger

Dersom leverandøren finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, eller er uklare, kan leverandøren be om tilleggsopplysninger hos oppdragsgiver via konkurransegjennomføringsverktøyet (KGV).

Dersom det oppdages feil i konkurransegrunnlaget, bes det om at dette formidles til oppdragsgiver via KGV.

3 KVALIFIKASJONSKRAV

For å kunne få sitt tilbud evaluert må leverandøren levere etterspurt dokumentasjon på at han oppfyller kvalifikasjonskravene.

3.1 Leverandørens organisatoriske og juridiske stilling

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal være registrert i et foretaksregister, faglig register eller registrert i et handelsregister i den staten leverandøren er etablert.	<ul style="list-style-type: none">Norske selskaper: FirmaattestUtenlandske selskaper: Godtgjørelse på at selskapet er registrert i foretaksregister, faglig register eller et handelsregister i den staten leverandøren er etablert.

3.2 Leverandørens økonomiske og finansielle kapasitet

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal ha tilstrekkelig økonomisk og finansiell kapasitet til å kunne utføre kontrakten. Kredittverdighet uten krav til sikkerhetsstillelse vil være tilstrekkelig til å oppfylle kravet.	<ul style="list-style-type: none">Kredittvurdering som baserer seg på siste kjente regnskapstall. Ratingen skal være utført av kredittopplysningsvirksomhet som har konsesjon til å drive slik virksomhet.Oppdragsgiver tar forbehold om selv å innhente ytterligere kredittrating eller annen økonomisk informasjon som, men ikke begrenset til, årsregnskap inklusive noter, styrets årsberetninger og revisjonsberetninger.

Dersom leverandøren har saklig grunn til ikke å fremlegge den dokumentasjon oppdragsgiver har krevd, kan han dokumentere sin økonomiske og finansielle kapasitet ved å fremlegge ethvert annet dokument som oppdragsgiver anser egnet.

3.3 Leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal ha erfaring fra sammenlignbare oppdrag. Med sammenlignbare oppdrag menes kommunale oppdrag innen eiendomsskatt og taksering. Referanser skal dekke boligeiendommer, fritidseiendommer, næringseiendommer og energianlegg.	Tilbyder skal dokumentere at det i løpet av de siste tre årene har hatt minst 3 kommunale oppdrag som omfatter eiendomsskattetaksering av boligeiendommer, fritidseiendommer, næringseiendommer og energianlegg. Totalt må oppdragene omfatte minst 1000 takseringer innenfor de siste tre årene. Oversikten skal minst inneholde: <ul style="list-style-type: none"> • navn på oppdragsgiver/mottaker • kontaktperson med e-post og telefon • tidspunkt for utførelse • kort beskrivelse av oppdragets innhold og omfang • antall gjennomførte eiendomstakster per oppdrag

Krav	Dokumentasjonskrav
Tilbyder skal disponere personell med relevant kompetanse i henhold til kompetanseoversikt.	Dokumenteres ved at tilbyder fyller ut vedlagt kompetanseoversikt med sitt personell. Alle kompetansekravene / sertifiseringen må dekkes av minst en person. En person kan ivareta flere kompetanseområder.

3.4 Leverandørens kvalitetsstyring

Krav	Dokumentasjonskrav
Kvalitetssikringssystem Leverandøren skal ha et kvalitetssikringssystem tilpasset leveransens kompleksitet, risiko og målsetting.	En beskrivelse av leverandørens metoder for kvalitetssikring. Hvis leverandøren er sertifisert i henhold til ISO 9001 eller tilsvarende kvalitetssikringssertifiseringer, er det tilstrekkelig å legge ved kopi av gyldig sertifikat.

4 TILDELINGSKRITERIER

Kriterium	Vekt	Krav til dokumentasjon
Pris	50%	Ferdig utfylt prisskjema, levert i excel
Gjennomføringsevne	25%	Leverandør skal utarbeide en løsningsbeskrivelse på maksimalt 3-5 sider. Oppdragsgiver vil særlig vektlegge: <ul style="list-style-type: none"> • Beskrivelse av rollefordeling og kompetanse ihht kompetanseoversikt – bruk av interne ressurser, i tillegg til eventuelle eksterne aktører. • I hvilken grad leverandøren viser forståelse for oppdragets faglige og praktiske gjennomføring, herunder løpende vedlikehold av eiendomsskattegrunnlaget, samhandling med kommunen, behovet for rådgivning og støtte ved systemovergang, og kritiske risikoforhold knyttet til kvalitet, fremdrift og overgang til nytt fagsystem, samt hvordan disse skal håndteres i praksis.

Kriterium	Vekt	Krav til dokumentasjon
		<ul style="list-style-type: none"> I hvilken grad leverandøren beskriver en hensiktsmessig og etterprøvbar arbeidsflyt for oppdraget, herunder innhenting, kvalitetssikring og dokumentasjon av grunnlagsdata, samt oppfølging av løpende endringer, befaringer, dialog med eiere og klager. Det er viktig at beskrivelsen sannsynliggjør at takstforslagene leveres innenfor oppgitte frister. Oppdragsgiver vil også vektlegge oppgitt responstid for oppfølging av henvendelser og løpende saker etter utført leveranse. Kortere responstid anses som fordelaktig. Responstid skal oppgis i antall virkedager.
Oppdragsspesifikk kompetanse	25%	<p>Prosjektleder</p> <ul style="list-style-type: none"> Denne rollen ansees som en nøkkelperson, og den personen som vil ha det overordnede ansvaret for leveransen og den løpende kontakten med Arendal kommune. Leverandøren skal levere CV og rollebeskrivelse for prosjektleder. Det skal også legges ved fem anonymiserte eksempler på tidligere gjennomførte takseringer utarbeidet av tilbudt prosjektleder.

Oppdragsgiver har vurdert klima- og miljøhensyn i tråd med anskaffelsesforskriften § 7-9. Anskaffelsen gjelder en kunnskapsintensiv konsulentttjeneste med begrenset fysisk miljøpåvirkning. Leveransen består hovedsakelig av faglige vurderinger, dokumentasjon og saksbehandling. Miljøpåvirkningen knyttet til oppdraget er i det vesentlige begrenset til noe reisevirksomhet og bruk av digitale arbeidsverktøy. På denne bakgrunn benyttes ikke miljø som tildelingskriterium, og 30 %-vekting anses ikke relevant for denne konkurransen.

4.1 Evaluering

Pris vil bli evaluert ved bruk av lineær metode. Laveste pris vil få 100 poeng, formel for de øvrige tilbudene:

$$\text{Poengscore} = 100 - 100 \times (\text{Pe} - \text{Pb}) / \text{Pb}$$

der Pe er den prisen som evalueres og Pb er beste (laveste) pris

For tildelingskriteriene Gjennomføringsevne og Oppdragsspesifikk kompetanse vil det bli brukt en poengskala fra 0-100 poeng hvor 80-100 poeng er svært gode besvarelser, 60 poeng er ok besvarelser, 40-20 poeng er mindre gode besvarelser.

5 Innlevering av tilbud

Tilbudet skal leveres via oppdragsgivers konkurransegjennomføringsverktøy (KGV).

Tilbudet skal i sin helhet leveres etter den utformingen oppdragsgivers KGV angir, innen tilbudsfristen. Innlevering av tilbud pr e-post eller lignende vil medføre avvisning av tilbudet. Tilbudet skal være bindende. Leverandøren har risiko for uklarheter i tilbudet.

5.1 Tilbudets utforming

Leverandøren skal fylle ut og besvare alle punkter i konkurransedokumentene.

Dokumentasjon skal lastes opp som PDF-filer dersom ikke annet format er spesifisert. Prisark skal lastes opp som Excel-fil.

6 Vedlegg

- Vedlegg 1 – Oppdragsbeskrivelse, inkludert styrende dokumenter for oppdraget
- Vedlegg 2 - Kompetanseoversikt
- Vedlegg 3 - Prisskjema
- Vedlegg 4 - Rammeavtale vedlikeholdstaksering, inkludert seriøsitetsbestemmelser
- Vedlegg 5 - Veiledning sladding