

## 1. Innledning og formål

Arendal kommune ønsker å inngå avtale om løpende befaring og vedlikeholdstaksering av eiendommer og seksjoner i perioden mellom alminnelige takseringer. Oppdraget gjelder takseringsarbeid knyttet til skatteobjekter hvor det etter siste gjeldende taksering har skjedd endringer som medfører behov for ny takst eller justering av eksisterende takstgrunnlag for eiendomsskatt. Avtalen inngås for en periode på 2 år med opsjon til å forlenge avtalen med 1 år + 1 år, slik at samlet maksimal avtaleperiode er 4 år. Arbeidet påbegynnes ved kontraktsignering, tidligst september 2026.

Formålet med anskaffelsen er å sikre at kommunen til enhver tid har et oppdatert og korrekt takstgrunnlag for de eiendommene og seksjonene som etter lov, vedtekter og kommunale retningslinjer skal omtakseres mellom de alminnelige takseringene.

Takseringsarbeidet skal gjennomføres i tråd med eiendomsskatteloven og kommunens gjeldende retningslinjer og praksis.

## 2. Oppdragets innhold og omfang

Leverandøren skal årlig gjennomføre befaring og vedlikeholdstaksering av eiendommer og seksjoner hvor det etter siste gjeldende taksering er oppstått forhold som utløser behov for ny vurdering. Vedlikeholdstakseringen omfatter særlig følgende typer oppdrag:

- befaring og taksering av eiendommer/seksjoner der nye bygninger er ferdigstilt etter siste taksering
- befaring og taksering av eiendommer/seksjoner der endringer av bygninger er ferdigstilt etter siste taksering
- befaring og taksering av bebygde eiendommer som er fradelt etter siste taksering, samt tilsvarende for gjenværende del av eiendommen
- befaring og taksering i forbindelse med arealoverføringer der det er behov for omtaksering

Som «eiendommer» i denne oppdragsbeskrivelsen regnes alle skatteobjekter som omfattes av eiendomsskatteloven § 4. Det skal leveres bilder og takster for alle eiendommer og seksjoner som inngår i oppdraget.

## 3. Avgrensning av oppdraget

I enkelte tilfeller gjennomfører oppdragsgiver selv omtaksering på grunnlag av sjablong og uten besiktigelse. Dette gjelder dersom endringen kun omfatter at én eller flere bygninger er borte fra eiendommen, for eksempel på grunn av rivning, brann, deling eller lignende, eller dersom bruk av sjablong fører til økning i taksten på mindre enn kr 350 000. I slike tilfeller må endringen likevel ikke være større enn 15 %. Eiendomsskattekontoret kan bestemme at besiktigelse likevel skal gjennomføres av leverandør.

#### **4. Krav til gjennomføring av takseringsarbeidet**

Takseringsarbeidet skal utføres i henhold til Arendal kommunes retningslinjer for taksering av eiendomsskatt, jf. vedlegg 1, samt i samsvar med gjeldende retts- og forvaltningspraksis. Når det gjelder klagebehandling, skal arbeidet gjennomføres i samsvar med eiendomsskattevedtektene for Arendal kommune, herunder bestemmelsene i kapittel V, jf. vedlegg 2.

Leverandøren skal forestå den løpende befaringen og takseringen av de aktuelle objektene i avtaleperioden. Oppdraget forutsettes i hovedsak utført fra leverandørens kontoradresse, men det kan bli aktuelt med noe bruk av kommunalt kontorsted dersom dette anses hensiktsmessig for gjennomføringen. Takseringen omfatter: Ta imot melding fra eiere som ønsker å være til stede, synfaring med vurdering og fotografering, utarbeidelse av takstforslag ved registrering i kommunens fagsystem og å svare på spørsmål fra kommunen i etterkant.

Leverandøren må videre påregne å besvare telefonhenvendelser og spørsmål som oppstår i forbindelse med takseringsarbeidet. Det må også påregnes at leverandøren må gjøre nærmere avtaler med eiere eller andre som krever å være til stede ved befaringen. Dersom eiendomsskattekontoret eller sakkyndig nemnd krever det, skal leverandøren gjennomgå klager, foreta nødvendig ny befaring og gjennomføre den retting, endring eller oppdatering av taksten som er nødvendig for ny vurdering i sakkyndig nemnd. Leverandøren må også påregne å delta i sakkyndig nemnds møter når eiendomsskattekontoret eller sakkyndig nemnd krever dette, og da redegjøre for aktuelle rettinger, endringer eller oppdateringer i de takseringene som er utført.

#### **5. Systemkrav og tekniske forutsetninger**

Arendal kommune er i ferd med å bytte fagsystem for eiendomsskatt fra KomTek Eiendomsskatt til Gemini Eiendomsskatt. I forbindelse med takseringsarbeidet skal valgt leverandør benytte en løsning som kommuniserer med kommunens gjeldende fagsystem i overgangsperioden. Kommunen stiller feltløsning til disposisjon for oppdraget. Leverandøren skal påregne å yte nødvendig rådgivning og bistand knyttet til overgangen mellom disse fagsystemene. Det forutsettes at leverandøren organiserer arbeidet slik at registrering, dokumentasjon og leveranse skjer på en måte som er forenlig med kommunens systemløsning og arbeidsprosesser.

#### **6. Krav til bildedokumentasjon**

For alle bebygde eiendommer skal leverandøren, i tillegg til å levere takst, levere digitale bilder som dokumenterer utvendige bygningsmessige endringer. Dette gjelder blant annet nybygg, tilbygg og andre tilsvarende endringer som har betydning for takseringen.

Det skal tas minst to bilder av hver bygning som inngår i takseringen. Bildene skal samlet sett dekke alle fasader og hele bygningen. I de tilfeller utsikt er relevant for vurderingen, skal det i tillegg tas minst ett bilde som dokumenterer utsiktsforholdene. Dersom

bygningen har skader, mangler eller andre særlige forhold av betydning for takseringen, skal dette dokumenteres med tilleggsbilder.

Bildene skal lagres i kommunens fagsystem. Eiendomsbenevnelse i form av gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.) samt bygningsnummer skal fremgå som bildetekst.

## 7. Samarbeid og internopplæring

Som ledd i internopplæringen ved eiendomsskattekontoret skal representant fra Arendal kommune ha anledning til å delta på inntil 10 takseringer per år sammen med innleid takstperson. Leverandøren må derfor legge til rette for slik deltakelse som en del av gjennomføringen av oppdraget.

## 8. Kommunens ansvar og oppgaver

Kommunen vil selv utføre en rekke oppgaver knyttet til forberedelse, saksbehandling og oppfølging av takseringsarbeidet. Dette omfatter:

- Opprette avtaler i kommunens e-skatteprogram, typekategorisere eiendomsmassen, sende varselbrev om taksering til eierne.
- Tilrettelegge grunnlaget for eiendommene som skal takseres. Dette gjøres tilgjengelig i kommunens e-skatteprogram.
- Skrive ut skattelister for godkjenning i sakkyndig nemnd.
- Legge ut skattelister til offentlig ettersyn og sende ut skattesedler.
- Informere klagere i klageprosessen.
- All saksbehandling i forbindelse med møter i sakkyndig nemnd/ ankenemnd.
- Overføre eiendomsskattegrunnlag til faktureringsystemet, herunder endringer/korreksjoner.

## 9. Omfang, statistikk og erfaringsgrunnlag

Omfanget av vedlikeholdstakseringen vil kunne variere fra år til år. Statistikken for vedlikeholdstaksering for årene 2023 til 2025 viser:

År	Antall eiendommer
2023	Ca 250
2024	Ca 330
2025	Ca 250

Basert på de siste års takseringer har fordelingen mellom eiendomstyper vært:

Type eiendom	Takseringsfordeling	Fordeling
Boligeiendommer	≈ 80 %	ca. 2/3 bebygde, 1/3 ubebygde
Fritidseiendommer	≈ 10 %	ca. 9/10 bebygde, 1/10 ubebygde
Næringseiendommer	≈ 10 %	stort sett bebygde

Disse tallene er oppgitt som historisk erfaringsgrunnlag og skal kun forstås som veiledende. Kommunen forplikter seg ikke til noe bestemt antall eiendommer, seksjoner eller kategorifordeling som skal takseres i avtaleperioden.

Det fremgår av kommunens styringsdokumenter at det legges opp til om lag 500 nye boliger per år. Det faktiske nivået har imidlertid ligget nærmere 250 nye boliger per år. Også dette er å anse som veiledende informasjon og innebærer ingen forpliktelse for kommunen med hensyn til fremtidig volum.

Volumet på eiendommer som er taksert i Arendal kommune pr. mars 2026 fordeler seg på følgende måte:

TypeTekst	AntAvt
► Blanda bruk - bolig	122
Blanda bruk - fritid	5
Blanda bruk - næri	132
Bolig	18 395
Energianlegg	3
Fritid	2 001
Ikke funnet i kart	759
Kun garasje/uthus	1 673
Kun landbruksbygg	76
Landbruk - bolig	425
Landbruk - fritid	15
Landbruk - næring	19
Næring	935
Tomt - bolig	2 893
Tomt - fritid	155
Tomt - kommunika	489
Tomt - LNF	2 259
Tomt - næring	356
Unntak	1 019

Det kan bli endringer i inndelingen i kategorier ved innføring av nytt fagsystem.

## 10. Leveringsfrister og fremdriftskrav

Befaring og taksering av nye og endrede eiendommer i kommunen for 2026 skal være ferdigstilt og levert senest 31.01.2027. Tilsvarende skal befaring og taksering for 2027 være ferdigstilt og levert senest 31.01.2028.

Det stilles krav om at arbeidet organiseres og gjennomføres slik at minst 70 prosent av takstene foreligger før årsskiftet. For leveransen knyttet til 2026 innebærer dette innen 01.01.2027, og for leveransen knyttet til 2027 innen 01.01.2028. Kravet skal sikre at kommunen har et tilstrekkelig takstgrunnlag for videre arbeid med utskriving og forvaltning av eiendomsskatten for påfølgende skatteår.

Kommunen skal ha opsjon på tilsvarende oppdrag i ytterligere to år. Ved utøvelse av opsjonen skal befaring og taksering for 2028 være ferdigstilt og levert senest 31.01.2029, og for 2029 senest 31.01.2030. For opsjonsårene gjelder samme fremdriftskrav som i den

ordinære avtaleperioden, herunder at minst 70 prosent av takstene skal foreligge før årsskiftet.

## **12. Vedlegg og styrende dokumenter**

Følgende dokumenter inngår som styrende grunnlag for oppdraget:

- Til enhver tid gjeldende retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom publiser på Arendal kommune sin hjemmeside:
  - Sist publisert januar 2021: [Forslag gebyrforskrift 2012](#)
- Til enhver tid gjeldende Eiendomsskattevedtekter publisert på Arendal kommune sin hjemmeside
  - Sist vedtatt i Arendal bystyre juni 2022: [Eiendomsskattevedtekter - Arendal kommune](#)