

Konkurransegrunnlag - Åpen anbudskonkurranse - FOA Del III



STORTINGET

Table of contents

- 1 Om oppdragsgiveren
 - 1.1 Oppdragsgiver
 - 1.2 Andre avtalebrukere
- 2 Konkurransegrunnlagets dokumenter
- 3 Om anskaffelsen
 - 3.1 Anskaffelsens formål og innhold
 - 3.2 Kontraktsvilkår
- 4 Konkurransegjennomføring
 - 4.1 Kunngjøring
 - 4.2 Regelverk og anskaffelsesprosedyre
 - 4.3 Fremdriftsplan
 - 4.4 Tilbudsbefaring/tilbudskonferanse
 - 4.5 Kommunikasjon/Spørsmål til konkurransegrunnlaget
 - 4.6 Tilbyders deltakelseskostnader
 - 4.7 Rettelse, endring og/eller supplerings av konkurransegrunnlaget
 - 4.8 Alternative tilbud
 - 4.9 Avvik
 - 4.10 Endring av tilbud
 - 4.11 Vedståelsesfrist
- 5 Særlige kontraktsvilkår
- 6 Konfidensialitet og offentlighet
 - 6.1 Konfidensialitet
 - 6.2 Offentlighet
 - 6.3 Personvernerklæring
- 7 Krav til tilbudet
 - 7.1 Tilbudsfrist
 - 7.2 Innlevering av tilbud
 - 7.3 Språk
- 8 Kvalifikasjonskrav
 - 8.1 Egenerklæringsskjema (ESPD)
 - 8.2 E-Bevis
 - 8.3 Nasjonal avvisningsgrunn
 - 8.4 Støtte fra andre virksomheter
- 9 Tildelingskriterier
 - 9.1 Tildelingskriterier i konkurransen
 - 9.2 Begrunnelse for valg av miljøkrav og miljøkriterier
- 10 Evaluering og avslutning av konkurransen
 - 10.1 Evaluering
 - 10.2 Avvisning av tilbud
 - 10.3 Avlysning av konkurransen
 - 10.4 Meddelelse om valg av leverandør(er)
 - 10.5 Klage

1 Om oppdragsgiveren

1.1 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver for denne anskaffelsen er Stortinget.

For mer informasjon om Stortinget, se: www.stortinget.no.

1.2 Andre avtalebrukere

I tillegg til Stortinget skal følgende etater kunne benytte seg av avtalene:

N/A

2 Konkurransesgrunnlagets dokumenter

Tilbudet skal utarbeides i henhold til beskrivelser i anskaffelsesdokumentene, skjema og kunngjøringen.

Tilbyderen er selv ansvarlig for at alle kvalifikasjonskrav, tildelingskriterier og andre krav i konkurransen besvares og dokumenteres iht. instruksjonene som følger av konkurransedokumentene.

Anskaffelsesdokumentene består av:

Name	Description	Version	Change date	
 Bilag 5, vedlegg 1 - Prisskjema rammeavtale eiendomsmegler.xlsx		1	9/22/2026 9:11 AM	
 Mal referanseoppdrag rammeavtale eiendomsmeglertjenester.docx		1	9/22/2026 9:18 AM	
 ssa-o_bilag_rammeavtale_Eiendoms meglertjenester.docx		1	9/22/2026 9:16 AM	
 ssa-o_generell avtaletekst_rammeavtale_Eiendomsmeglertjenester.docx		1	9/22/2026 9:16 AM	
 ssa-r_bilag_eiendomsmeglertjenester2018_bok.docx		1	9/22/2026 9:16 AM	
 ssa-r_generell_avtaletekst_2015_eiendomsmeglertjenester.docx		1	9/22/2026 9:16 AM	
 Tilbudsbrev rammeavtale eiendomsmeglertjenester.docx		1	9/22/2026 9:07 AM	

(1)

Name	Change date	Description
 Konkurransegrunnlag - Åpen anbudskonkurranse - FOA Del III	9/23/2026 12:01 PM	

3 Om anskaffelsen

3.1 Anskaffelsens formål og innhold

Stortingets administrasjon skal over en periode på 4 år selge inntil 11 leiligheter sentralt i Oslo. Stortingets administrasjon skal inngå avtale med én leverandør av eiendomsmegler tjenester som kan tilby profesjonelle tjenester med høy servicegrad både overfor Stortingets administrasjon som selger og overfor potensielle kjøpere.

Avtalen skal omfatte alle tilknyttede tjenester fram til salg er gjennomført og leilighet overlevert, herunder innhenting av takst, annonsering, gjennomføring av visninger og budrunder.

Se øvrige konkurransedokumenter for ytterligere informasjon.

3.2 Kontraktsvilkår

Det inngås rammeavtale med 1 leverandører.

Avtalen reguleres av SSA-R. Avrop i avtaleperioden gjennomføres ved skriftlig avropsskjema med detaljer om oppdraget, avropet reguleres etter vilkår i SSA-O og rammeavtalen.

Rammeavtalen har en varighet på inntil 4 år og inngås for en periode på 2 år + 1 år + 1 år. Rammeavtalen har et estimert volum på NOK 3,0 mill. i avtaleperioden.

Avtalen innebærer ingen kjøpsplikt av et bestemt volum.

4 Konkurransegjennomføring

4.1 Kunngjøring

Konkurransen er kunngjort 10/13/2026 9:18 AM i TED/MTS/Shortlist

4.2 Regelverk og 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 III. Kontraktstildeling vil bli foretatt etter prosedyren åpen anbudskonkurranse, jfr. FOA § 13-1(1). Denne prosedyren gir alle interesserte tilbydere mulighet til å levere tilbud.

I denne konkurransen er det ikke anledning til å forhandle. Det er følgelig ikke anledning til å endre tilbudet etter tilbudsfristens utløp. Videre gjøres det oppmerksom på at tilbud som inneholder vesentlige avvik fra anskaffelsesdokumentene skal avvises etter forskrift om offentlige anskaffelser § 24-8(1) b. Oppdragsgiver kan avvise tilbud som inneholder avvik fra anskaffelsesdokumentene, uklarheter eller lignende som ikke må anses ubetydelige, jfr. forskriftens § 24-8(2) a. Tilbud som ikke blir avvist eller forkastet, vil bli evaluert i henhold til

oppsatte tildelingskriterier.

Leverandøren oppfordres derfor på det sterkeste til å følge de anvisninger som gis i dette konkurransegrunnlaget med vedlegg og eventuelt stille spørsmål ved uklarheter via oppdragsgivers KGV.

Tilbudet skal utarbeides etter retningslinjer gitt i dette konkurransegrunnlaget med vedlegg, og leveres elektronisk ved å benytte Mercell.

4.3 Fremdriftsplan

Oppdragsgiver har lagt opp til følgende tidsrammer for prosessen:

AKTIVITET	DATO/TID
Kunngjøringsdato	10/13/2026 9:18 AM
Tilbudsbefaring/tilbudskonferanse	
Referat fra tilbudsbefaring/tilbudskonferanse	
Frist for spørsmål til konkurransegrunnlaget	10/28/2026 12:00 PM
Tilbudsfrist	11/4/2026 12:00 PM
Tilbudsevaluering	Uke 45 - Uke 46
Tildeling	
Signering av avtale	
Vedståelsesfrist	

Det gjøres oppmerksom på at fremdrift etter tilbudsfristen er tentativ og endringer kan forekomme.

4.4 Tilbudsbefaring/tilbudskonferanse

Det vil ikke bli avholdt tilbudsbefaring/tilbudskonferanse.

4.5 Kommunikasjon/Spørsmål til konkurransegrunnlaget

All kommunikasjon skal foregå via Mercell-portalen der korrespondansen vil bli loggført.

Under konkurransen i Mercell-portalen velger du fanebladet «Kommunikasjon». Klikk deretter på ikonet «Ny melding» i menyen. Skriv inn emne og tekst til oppdragsgiver og trykk deretter på «send». Oppdragsgiver vil nå motta meldingen din.

Dersom spørsmålet angår alle tilbydere vil oppdragsgiver besvare dette anonymisert ved å gi svaret som en tilleggsinformasjon. Tilleggsinformasjon er tilgjengelig under fanebladet «Kommunikasjon» og deretter underfanebladet «Tilleggsinformasjon». Du vil også få en e-post med en link til tilleggsinformasjonen.

4.6 Tilbyders deltakelseskostnader

Kostnader som tilbyderen pådrar seg i forbindelse med utarbeidelse, levering, og oppfølging av tilbudet vil ikke bli refundert.

Deltakelse vil ikke på noen måte forplikte oppdragsgiver til å inngå kontrakt med leverandør, eller involvere oppdragsgiver i økonomiske forpliktelser.

4.7 Rettelse, endring og/eller supplering av konkurransegrunnlaget

Innen tilbudsfristens utløp har Oppdragsgiver rett til å foreta rettelser, suppleringer eller endringer i konkurransegrunnlaget som ikke er av vesentlig karakter.

Rettelser, suppleringer eller endringer vil bli sendt til alle som har meldt sin interesse i Mercell. Opplysninger som Oppdragsgiver gir på forespørsel av en Tilbyder, vil umiddelbart bli sendt til alle de øvrige i anonymisert form.

Opplysninger om rettelser, suppleringer og endringer kunngjøres elektronisk via Mercell portalen. Ved en revisjon av konkurransen, vil dette vises som en ny versjon av konkurransen. Når det gjelder tilleggsopplysninger vil dette fremkomme i fanebladet Tilleggsinformasjon i Mercell portalen. Leverandører som allerede har meldt sin interesse vil også få en melding via sin e-post, om at det er gitt tilleggsinformasjon på konkurransen, eller det er gjort en revisjon av konkurransen. Følg da denne linken i denne meldingen slik at du kommer inn på den aktuelle konkurransen.

Dersom det oppdages feil i konkurransegrunnlaget, bes det om at dette formidles til oppdragsgiver via kommunikasjonsmodulen i Mercell-portalen.

4.8 Alternative tilbud

Det åpnes ikke for levering av alternative tilbud i konkurransen.

4.9 Avvik

Tilbud som inneholder vesentlige avvik fra anskaffelsesdokumentene vil bli avvist, jf. forskrift om offentlige anskaffelser § 24-8 (1) b). Avvik eller uklarheter som ikke er ubetydelige kan også føre til avvising, jf. forskriftens § 24-8 (2) a).

Eventuelle avvik skal angis presist og entydig slik at oppdragsgiver kan evaluere tilbudet uten å ta kontakt med tilbyderen. Avvik skal på en klar og utvetydig måte referere til relevant vedlegg og punkt i anskaffelsesdokumentene.

Se punktet "Konkurransegrunnlagets dokumenter" for mal for angivelse av avvik.

4.10 Endring av tilbud

Tilbud kan endres inntil tilbudsfristens utløp. Gå til fanebladet "Gi tilbud" og velg "Gi nytt tilbud" for å endre tilbudet. Endring av tilbudet er å betrakte som et nytt tilbud.

4.11 Vedståelsesfrist

Tilbyderne aksepterer ved inngivelse av tilbud å vedstå seg tilbudet i 3 måneder fra tilbudsfristens utløp.

5 Særlige kontraktsvilkår

Krav til lønns- og arbeidsvilkår

Kontrakten vil inneholde krav om lønns- og arbeidsvilkår, dokumentasjon og sanksjoner i samsvar anskaffelseslovens § 5 e.

6 Konfidensialitet og offentlighet

6.1 Konfidensialitet

Informasjon som partene blir kjent med i forbindelse med konkurransen og gjennomføringen av kontrakten skal behandles konfidensielt, og ikke gjøres tilgjengelig for utenforstående uten samtykke fra den annen part. Taushetsplikten er likevel ikke mer omfattende enn det som følger av forvaltningsloven, jf. lov 10. februar 1967 eller tilsvarende sektorspesifikk regulering, samt etter offentleglova, se avsnitt nedenfor.

6.2 Offentlighet

Inntil valg av leverandør er gjort kan det nektes innsyn i tilbud og anskaffelsesprotokoll, jf. lov 19. mai 2006 nr. 16 om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd (offentleglova) § 23.

Etter at valg av leverandør er gjort er tilbud og protokoller som utgangspunkt åpne for innsyn. Det er likevel gjort noen unntak fra innsynsretten i offentleglova. Av disse unntakene er unntaket for innsyn i opplysninger som er underlagt taushetsplikt i lov eller i medhold av lov, jf. offentleglova § 13, jf. forvaltningsloven § 13. Tilbyderne skal levere en oversikt over hvilke opplysninger de mener er unntatt innsyn, samt signere egenerklæring på at oppdragsgiveren er fritatt fra taushetsplikt i forhold til opplysninger som ikke er særskilt identifisert som taushetspliktige i tilbyderens oppstilling.

Ved krav om innsyn skal oppdragsgiveren gjøre en konkret og selvstendig vurdering av hvor vidt opplysningene tilbyderen har listet opp er av en slik art at oppdragsgiveren plikter å nekte innsyn, jf. offentleglova § 29.

Oppdragsgiver er pålagt å følge prinsippet om merinnsyn, jf. offentleglova § 11.

6.3 Personvernerklæring

Stortingets personvernerklæring for anskaffelser gir informasjon om hvordan personopplysninger blir behandlet i anskaffelsesprosesser der Stortinget er oppdragsgiver. Se personvernerklæringen her: <https://www.stortinget.no/no/Stottemeny/Hjelp/Om-nettstedet/personvernerklaring-ved-anskaffelser/>

7 Krav til tilbudet

7.1 Tilbudsfrist

Frist for innlevering av tilbud er satt til: 11/4/2026 12:00 PM

7.2 Innlevering av tilbud

Alle tilbud skal leveres elektronisk via Merzell portalen, www.merzell.no innen tilbudsfristen. Tilbudsfristen er absolutt, og for sent innkomne tilbud vil bli avvist. (Systemet tillater heller ikke å

sende inn tilbud elektronisk via Mercell etter tilbudsfristens utløp.)

Er du ikke bruker hos Mercell, eller har du spørsmål knyttet til funksjonalitet i verktøyet, for eksempel, hvordan du skal gi tilbud, ta kontakt med Mercell Support på tlf: 21 01 88 60 eller på e-post til: support@mercell.com.

Det anbefales at tilbudet leveres i god tid før fristens utløp. Eventuelle tekniske problemer er leverandørens risiko. Skulle det komme tilleggsinformasjon fra oppdragsgiver som fører til at du ønsker å endre tilbudet ditt før tilbudsfristen utgår, kan du gå inn og åpne tilbudet, gjøre eventuelle endringer og levere på nytt helt inntil tilbudsfristen utgår.

Tilbudet kan kreve elektronisk signatur ved levering.

Du vil under innlevering av tilbudet bli bedt om en elektronisk signatur for å bekrefte at det er aktuell tilbyder som har sendt inn tilbudet. Elektronisk signatur kan dere skaffe på www.commfides.com, www.buypass.no eller www.bankid.no.

Vi gjør oppmerksom på at det kan ta noen dager å få levert elektronisk signatur slik at denne prosessen settes i gang så snart som mulig.

7.3 Språk

Alle dokumenter og all kommunikasjon som omhandler denne konkurransen skal være/foregå på norsk. Det gjøres oppmerksom på at det samme kravet også vil gjelde i gjennomføringen av kontrakten/rammeavtalen.

8 Kvalifikasjonskrav

Kvalifikasjonskravene som gjelder for anskaffelsen er angitt under arkfanen "Kvalifikasjonskrav" i ESPD-skjemaet. Kvalifikasjonskravene er absolutte krav. Manglende oppfyllelse av kvalifikasjonskrav vil medføre avvisning fra konkurransen.

Dokumentasjon på oppfyllelse av kvalifikasjonskrav skal ikke leveres sammen med tilbudet, kun på forespørsel fra oppdragsgiver.

I utgangspunktet er det kun leverandøren som tildeles kontrakt som må dokumentere oppfyllelse av kvalifikasjonskravene, men alle leverandørene kan bli bedt om å dokumentere oppfyllelse underveis i anskaffelsesprosessen.

For å få levert tilbud i Mercell må leverandøren gjøre følgende:

- bekrefte oppfyllelse av kravet i nedtrekksmenyen i ESPD-skjemaet "Kvalifikasjonskrav", og
- skrive for eksempel "Ja" i tekstboksen på det enkelte kravet

Det er teknisk mulig å laste opp dokumentasjon på oppfyllelse av kvalifikasjonskrav før tilbudsfristen, men dette er ikke nødvendig fordi dokumentasjonen ikke etterspørres ved tilbudsfrist. Se ovenfor.

8.1 Egenerklæringsskjema (ESPD)

For å kunne få sitt tilbud evaluert må tilbyderen erklære i det elektroniske egenerklæringsskjemaet (ESPD-skjema) at han oppfyller samtlige kvalifikasjonskrav og at det ikke foreligger avvisningsgrunner.

Dersom tilbud skal leveres sammen med annen leverandør, støtte seg på annen leverandør eller underleverandører må også disse fylle ut ESPD. Hovedleverandører må selv legge til slike leverandører i Mercell. Disse vil motta en invitasjon, hvor relevante punkter i ESPD skal besvares

direkte på konkurransen i Mercell.

Har du spørsmål knyttet til funksjonaliteten i verktøyet ved utfylling av ESPD og invitasjon av andre leverandører, ta kontakt med Mercell Support på tlf: 21 01 88 60 eller på e-post til: support@mercell.com

8.2 E-Bevis

Oppdragsgiver benytter eBevis i denne konkurransen. eBevis gjør det mulig for oppdragsgiver å elektronisk hente inn opplysninger som dokumenterer at tilbyder oppfyller kvalifikasjonskravene knyttet til firmaattest og at det ikke foreligger avvisningsgrunner mht. skatter og avgifter. Oppdragsgiver kan få tilgang til virksomhetsinformasjon fra Brønnøysundregistrene og restanser fra Skatteetaten.

Før oppdragsgiver kan hente opplysninger gjennom eBevis må tilbyder gi samtykke. Dette gjøres i Altinn. Dersom tilbyder ikke samtykker til bruk av eBevis må dokumentasjonen oppdragsgiver ber om sendes inn manuelt.

For mer informasjon om eBevis:

<https://support.mercell.com/hc/nb/articles/360001774438-Gi-fullmakt-p%C3%A5-ebevis>

8.3 Nasjonal avvisningsgrunn

Leverandør erklærer i ESPD-skjemaet at følgende nasjonal avvisningsgrunner ikke foreligger:

1. Oppdragsgiveren skal også avvise en leverandør når han er kjent med at leverandøren er rettskraftig dømt eller har vedtatt et forelegg for følgende straffbare forhold:

- deltakelse i en kriminell organisasjon
- korrupsjon
- bedrageri
- terrorhandlinger eller straffbare handlinger med forbindelse til terroraktivitet
- hvitvasking av penger eller finansiering av terrorisme
- barnearbeid og andre former for menneskehandel.

2. Når oppdragsgiveren kan dokumentere at leverandøren for øvrig har begått alvorlige feil som medfører tvil om hans yrkesmessige integritet.

8.4 Støtte fra andre virksomheter

Dersom tilbyderen ønsker å støtte seg på annen virksomhet for oppfylling av kvalifikasjonskrav relatert til økonomisk og finansiell stilling og/eller krav til tekniske og faglige kvalifikasjoner, skal tilbudet inneholde nødvendig dokumentasjon knyttet til virksomheten. I slike tilfeller skal tilbudet også inneholde en signert forpliktelseserklæring, samarbeidsavtale eller lignende som bekrefter at tilbyderen vil ha rådighet over de nødvendige ressursene.

Mal for forpliktelseserklæring er vedlagt.

Det skal også leveres separate ESPD-skjemaer for virksomheten tilbyderen støtter seg på.

9 Tildelingskriterier

9.1 Tildelingskriterier i konkurransen

Kontrakten tildeles den tilbyderer som har det økonomisk mest fordelaktige tilbudet basert på kriteriene nedenfor:

Kriterium	Vekt	Dokumentasjon
Pris /kostnad	60 %	Utfylt prisskjema som er del av konkurransedokumentene. - bilag 5, vedlegg 1 Prisskjema
Kvalitet, herunder vektlegges tilbudt meglers kompetanse og oppdragsforståelse	40 %	Dokumenter som dokumenterer oppfyllelse av kriteriet. -CV for tilbudt megler. CV-en skal *beskrive tilbudt meglers utdanning og erfaring fra tidligere relevante oppdrag og *redegjøre for andre relevante forhold knyttet til tilbudt meglers kompetanse og erfaring - Referanseoppdrag oppgi tre referanseoppdrag av tilsvarende kvalitet som tilbudt megler har gjennomført. *Oppdragsbeskrivelse Tilbyder skal beskrive plan som sikrer god gjennomføring av salget, herunder garantere for kapasitet og oppstart.

9.2 Begrunnelse for valg av miljøkrav og miljøkriterier

Oppdragsgiver har vurdert anskaffelsen i henhold til anskaffelsesloven § 5b om klima- og miljøhensyn. Oppdragsgiver vurderer at anskaffelsen etter sin art har et uvesentlig klimaavtrykk og en uvesentlig miljøbelastning. Hovedytelsen består av eiendomsmegler tjenester og tilhørende rådgivning, og innebærer begrenset bruk av varer, transport og andre innsatsfaktorer med miljøbelastning. Klima- og miljøhensyn benyttes derfor ikke som tildelingskriterium i denne konkurransen.

10 Evaluering og avslutning av konkurransen

10.1 Evaluering

Evaluering vil skje på grunnlag av innlevert dokumentasjon.

Pris evalueres slik: (Laveste totalpris/ tilbudets totalpris)*10.

Evaluering av kvalitetskriteriet vil skje slik at beste tilbud under hvert tildelingskriterium vil gis

beste score som er 10. Øvrige tilbud vil tildeles score etter relative avvik fra beste tilbud.

Scorene innenfor hvert tildelingskriterium multipliseres med respektive vekt og legges sammen med de andre tildelingskriteriene

10.2 Avvisning av tilbud

Avvisningsreglene i anskaffelsesforskriftens kapittel 24 er gjeldende. Tilbyderne oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

10.3 Avlysning av konkurransen

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen ved saklig grunn, jf. FOA § 25-4. Som saklig grunn regnes blant annet bortfall av planlagt finansiering, manglende godkjenning fra politisk hold og manglende konkurranse.

10.4 Meddelelse om valg av leverandør(er)

Etter at valg av leverandør(er) er gjort vil alle berørte leverandører informeres skriftlig om dette.

Meddelelsen vil inneholde navn på hvem som er tildelt kontrakt samt en redegjørelse for det valgte tilbudets egenskaper og relative fordeler i samsvar med angitte tildelingskriterier, jf. FOA § 25-1.

Meddelelsen vil også angi tidspunkt for utløp av karensperioden.

10.5 Klage

Tilbydere kan klage på tildelingen.

Dersom oppdragsgiver finner at tildelingsbeslutningen ikke er i samsvar med tildelingskriteriene, kan tildelingsbeslutningen annulleres frem til kontrakt er signert.