KONKURRANSEGRUNNLAG

Åpen tilbudskonkurranse

etter forskriftens del I og del II

for anskaffelse av

Alminnelig omtaksering av eiendomsskattegrunnlag

OPPDRAGSGIVER

Tvedestrand kommune

Ansvarlig anskaffer: Eva Nylén Fagermyr (eva.nylen.fagermyr@tvedestrand.kommune.no)

Generert automatisk i Hyyr 18.11.2026 16:11

Anskaffelsesoversikt

Hovedtype, estimert verdi, CPV-koder og utførelsessted fremgår under Konkurransedetaljer.

Bakgrunn

Tvedestrand kommune skal gjennomføre alminnelig omtaksering av eiendomsskattegrunnlaget for bolig- og fritidseiendommer i hele kommunen med virkning fra 01.01.2028. Kommunen består av både fastland og øyer. Kommunen benytter boligverdier etter eigedomsskattelova § 8 C-1, og om lag 2 200 eiendommer skal derfor takseres lokalt.

Kommunen har behov for ekstern bistand for å sikre tilstrekkelig kapasitet, høy faglig kvalitet og effektiv gjennomføring. Nye retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Tvedestrand kommune er under utarbeidelse og forventes å foreligge i løpet av 2026. Leverandøren skal legge disse til grunn for gjennomføringen når de er fastsatt.

Oppdraget skal gjennomføres i Gemini Privat.

Beskrivelse av oppdraget

Anskaffelsen omfatter ekstern bistand til komplett gjennomføring av alminnelig omtaksering av eiendomsskattegrunnlaget for om lag 2 200 bolig- og fritidseiendommer i Tvedestrand kommune.

Leveransen skal omfatte taksering, oppdatering av relevante eiendomsdata i Gemini Privat og utarbeidelse av dokumenterte og klagerobuste takstgrunnlag. Oppdraget skal gjennomføres med god framdrift og hensiktsmessig kvalitetssikring underveis, herunder dokumentasjon og stikkprøvekontroll. Leverandøren må ta høyde for at eiendommene er lokalisert både på fastlandet og på øyer.

Anskaffelsen omfatter også opsjon på vedlikeholdstaksering.

Prosedyre

Åpen tilbudskonkurranse

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å gjennomføre dialog gjennom forhandlinger med en eller flere av leverandørene som inngir tilbud i konkurransen. Forhandlingene vil kunne gjelde alle sider av tilbudene. Utvelgelsen av hvem det vil forhandles med vil bli foretatt etter en vurdering av tildelingskriteriene.

Forhandlinger blir ikke gjennomført dersom oppdragsgiver, etter at tilbudene er mottatt, vurderer at forhandlinger ikke er hensiktsmessig. Dialog i form av rettinger/avklaringer gjennomføres ved behov.

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

Offentleglova og taushetsplikt

For allmennhetens innsyn i dokumenter knyttet 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. forvaltningsloven § 13.

Forbehold og avvik

Frem til signering av kontrakten kan oppdragsgiver foreta endringer i konkurransegrunnlaget som ikke er vesentlige. Vesentlige endringer håndteres etter gjeldende regler om kunngjøring og frister.

Tilbud med vesentlige forbehold eller avvik fra konkurransegrunnlaget skal avvises. Oppdragsgiver kan også avvise tilbud med forbehold, avvik eller uklarheter som ikke er ubetydelige.

Oppdatering og tilleggsopplysninger

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 Hyyr. Dersom leverandøren finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, eller er uklart, kan leverandøren be om tilleggsopplysninger via Hyyr. Dersom det oppdages feil i konkurransegrunnlaget, bes det om at dette formidles til oppdragsgiver via Hyyr.

Reglene for kommunikasjon

All kommunikasjon med oppdragsgiver skal skje elektronisk og skriftlig via Hyyr (oppdragsgivers konkurransegjennomføringsverktøy). Dette gjelder også spørsmål og svar.

Juridisk ramme

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til lov om offentlige anskaffelser (LOA) og anskaffelsesforskriften (FOA) del I og II.

Kostnader ved utarbeidelse av tilbud

Eventuelle kostnader leverandøren har ved utarbeidelse av tilbudet dekkes av leverandøren selv. Oppdragsgiver refunderer ikke kostnader knyttet til utarbeidelse eller innlevering av tilbud.

Deltilbud

Anskaffelsen er ikke delt i delkontrakter. Det er ikke adgang til deltilbud.

Alternative tilbud

Det er ikke tillatt å levere alternative tilbud.

Parallelle tilbud

Det er ikke tillatt å levere parallelle tilbud. Hver leverandør kan ha ett gjeldende tilbud per delkontrakt.

Forretningshemmeligheter og sladding

Oppdragsgiver behandler innsynsbegjæringer etter offentleglova og forvaltningsloven. Leverandøren kan bli bedt om å levere en sladdet versjon av tilbudet dersom det fremsettes innsynskrav.

Behandling av personopplysninger

Personopplysninger som inngår i tilbudet behandles av oppdragsgiver for å gjennomføre anskaffelsen, evaluere tilbud og følge opp kontrakt. Behandlingen skjer i tråd med personvernregelverket. Leverandøren er ansvarlig for at personopplysninger i tilbudet er lovlig innhentet og nødvendige for tilbudet.

Deltakelse fra ansatte hos oppdragsgiver

Ansatte hos oppdragsgiver eller andre som deltar i forberedelsen eller gjennomføringen av anskaffelsen, kan ikke delta på leverandørsiden i konkurransen på en måte som kan svekke tilliten til at konkurransen gjennomføres på en rettferdig måte. Spørsmål om habilitet avklares med oppdragsgiver via Hyyr.

Oppdragsgiver

Tvedestrand kommune

Org.nr: 964965781

Tjennaveien 30, 4900, Tvedestrand

Ansvarlig anskaffer

Eva Nylén Fagermyr

E-post: eva.nylen.fagermyr@tvedestrand.kommune.no

Telefon: +4791003081

Konkurransedetaljer

Anskaffelsesdel:	Del II-anskaffelse - Over nasjonal, under EØS-terskelverdi	Utførelsessted:	Tjennaveien 30, Tvedestrand, NOR
Hovedtype:	Tjenester	Fjernarbeid:	Tillatt
Estimert verdi:	2 400 000 NOK		

CPV-koder:

- 70331000 - Tjenesteytelser i forbindelse med fast eiendom til beboelsesformål (Hoved)
- 79131000 - Dokumentassjonstjenester
- 72310000 - Databehandling
- 72224000 - Konsulentvirksomhet i forbindelse med prosjektstyring
- 79200000 - Regnskaps-, revisjons- og skattemessige tjenester
- 70330000 - Forvaltning av fast eiendom på honorar eller kontraktsbasis
- 70300000 - Eiendomsmeglervirksomhet på honorar eller kontraktsbasis

Varighet:

Estimert oppstart:	1. februar 2027
Estimert slutt:	1. desember 2027
Varighet:	10 måneder og 1 dag
Opsjoner:	2 år
Total mulig varighet:	2.83 år (0.83+2)

Tidsfrister:

Frist for å stille spørsmål:	16. desember 2026, 12:00
Tilbudsfrist:	23. desember 2026, 12:00
Tildeling:	15. januar 2027, 12:00
Karensperiode: Fra utsendelse av tildelingsbeslutning	10 dager
Vedståelsesfrist:	60 dager

Kvalifikasjonskrav:

Nr.	Krav

1	**Relevant erfaring fra eiendomsskattetaksering og kommunal omtaksering** Filopplasting tillatt	
	Leverandøren skal ha relevant erfaring fra eiendomsskattetaksering, herunder erfaring fra kommunal alminnelig omtaksering av bolig- og fritidseiendommer. Erfaringen skal være egnet til å dokumentere at leverandøren kan levere ensartede og klagerobuste takstgrunnlag i et kommunalt masseoppdrag.	
2	**Tilstrekkelig kapasitet til å gjennomføre oppdraget** Filopplasting tillatt	
	Leverandøren skal ha tilstrekkelig kapasitet til å gjennomføre komplett omtaksering av om lag 2 200 eiendommer innen avtalte frister, inkludert kvalitetssikring, dokumentasjon og oppdatering av eiendomsdata. Besiktigelsen må gjennomføres innen 31. august 2027.	
3	**Kompetanse i bruk av Gemini Privat**	
	Leverandøren skal ha eller skaffe seg kompetanse og gjennomføringsevne til å utføre oppdraget i Gemini Privat, herunder oppdatering av relevante eiendomsdata som del av takseringsarbeidet.	
4	**System for kvalitetssikring av takstgrunnlag**	
	Leverandøren skal ha et hensiktsmessig opplegg for kvalitetssikring underveis i oppdraget, herunder dokumentasjon og stikkprøvekontroll, slik at takstgrunnlagene blir godt dokumenterte og robuste ved klagebehandling. Det må tas bilder av alle eiendommer.	
5	**Roller og nøkkelpersonell**	
	Informasjon om virksomhetens ledelse og nøkkelpersonell, inkludert daglig leder, styreleder og styremedlemmer. Hentes automatisk via eBevis.	
6	**Skatteattest**	
	Leverandøren skal fremlegge skatteattest som bekrefter at skatter og avgifter er betalt. Verifiseres automatisk via eBevis (krever samtykke i Altinn).	

Tildelingskriterier:

Evalueringsmetode:	Fastsatt vekting per kriterium
Prisberegningsmetode:	Forholdsmessig (DFØ)

Formel:

```
r = r_max × p_min / p
```

Hvor p_min = laveste tilbudte pris (Pb), p = evaluert pris (Pe), r_max = maksimalt antall poeng. Poengsummen blir ikke negativ.

Miljøkriterier:	Definer i kravspesifikasjonen

Begrunnelse for klima- og miljøhåndtering:	Klime- og miljøkrav passer bedre i kravspesifikasjonen i denne anskaffelsen.

Kriterie	Type	Vekt	Beskrivelse
Pris	Pris	40%	Evaluering av samlet tilbudspris for gjennomføring av omtaksering, inkludert de etterspurte leveransene knyttet til taksering, oppdatering i Gemini Privat og dokumentasjon.
Oppdragsforståelse og gjennomføring	Kvalitet	30%	Det vurderes hvor godt leverandøren forstår oppdraget, herunder hvordan ensartet takseringspraksis, god framdrift, kapasitet og effektiv gjennomføring skal sikres for om lag 2 200 eiendommer, samt hvordan nye kommunale retningslinjer innarbeides når disse foreligger.
Kvalitetssikring og dokumentasjon	Kvalitet	30%	Det vurderes hvordan leverandøren vil sikre dokumenterte og klagerobuste takstgrunnlag, herunder opplegg for kvalitetssikring, stikkprøvekontroll, sporbarhet i vurderingene og kvalitet på oppdatering av eiendomsdata.

Priselementer

Nr.	Priselement	Svarform	I evalueringen	Beskrivelse
P.1	Digitalt prisskjema	Digitalt prisskjema	Ja	Leverandøren oppgir ett beløp

Kravspesifikasjon:

1. Omfang og gjennomføring av leveransen

Nr.	Krav	Type	Svartype
1.1	**Leverandøren skal gjennomføre alminnelig omtaksering av om lag 2 200 bolig- og fritidseiendommer i Tvedestrand kommune.** Kravet omfatter komplett takseringsleveranse for de eiendommene kommunen inkluderer i oppdraget, med virkning for eiendomsskatt fra 01.01.2028.	Må-krav	Ja/Nei
1.2	**Leverandøren skal gjennomføre oppdraget i Gemini Privat.** Kravet innebærer at registrering, oppdatering og leveranse av data og takstgrunnlag skal skje i Gemini Privat i den grad dette følger av oppdraget.	Må-krav	Ja/Nei
1.3	**Leverandøren skal legge kommunens fastsatte retningslinjer for eiendomsskattetaksering til grunn for gjennomføringen når disse foreligger.**	Må-krav	Ja/Nei

	Kravet innebærer at leveransen skal tilpasses og gjennomføres i samsvar med de kommunale retningslinjene som blir vedtatt for takseringsarbeidet.		
1.4	**Beskriv hvordan leveransen planlegges gjennomført fra oppstart til ferdigstillelse.** Beskriv metode og arbeidsopplegg for gjennomføring, herunder hovedaktiviteter, rekkefølge, håndtering av datagrunnlag og bilder, befaring, registrering i Gemini Privat, samordning med kommunen og hvordan ensartet praksis sikres gjennom hele oppdraget. Besvarelsen vil vurderes ut fra hvor gjennomførbar, relevant og effektiv den er for oppdragets omfang og formål.	Oppdragsforståelse og gjennomføring	Fritekst med fil
1.5	**Oppgi planlagt dato for ferdigstillelse av den ordinære omtakseringen.** Oppgi den datoen leverandøren forplikter seg til å ha fullført den ordinære omtakseringen, inkludert registrering av relevante data og utarbeidede takstgrunnlag.	Oppdragsforståelse og gjennomføring	Dato

2. Takstgrunnlag og datakvalitet

Nr.	Krav	Type	Svartype
2.1	**Leverandøren skal utarbeide dokumenterte takstgrunnlag for alle eiendommer som omfattes av oppdraget.** Kravet innebærer at hver takst skal ha et tilstrekkelig dokumentert grunnlag som viser hvilke opplysninger og vurderinger som ligger til grunn for fastsettelsen.	Må-krav	Ja/Nei
2.2	**Leverandøren skal oppdatere relevante eiendomsdata i Gemini Privat som del av leveransen.** Kravet innebærer at relevante opplysninger som avdekkes eller kvalitetssikres gjennom oppdraget, skal registreres og oppdateres i Gemini Privat i samsvar med oppdragets behov.	Må-krav	Ja/Nei
2.3	**Takstgrunnlagene skal være sporbare og kunne etterprøves i klagebehandling.** Kravet innebærer at grunnlaget for den enkelte takst skal være tilstrekkelig tydelig dokumentert til at vurderingene kan forstås og etterprøves i ettertid.	Må-krav	Ja/Nei
2.4	**Beskriv hvordan leverandøren vil sikre korrekt og ensartet oppdatering av eiendomsdata og takstgrunnlag.** Beskriv hvilke kontroller, registreringsprinsipper og dokumentasjonsrutiner som skal benyttes for å sikre at	Kvalitetssikring og dokumentasjon	Fritekst med fil

	eiendomsdata blir oppdatert korrekt og likt på tvers av eiendomstyper og geografiske områder. Besvarelsen vil vurderes ut fra grad av presisjon, sporbarhet og egnethet til å sikre ensartet datakvalitet.		
2.5	**Beskriv hvordan takstgrunnlaget for den enkelte eiendom skal dokumenteres.** Beskriv hvilke opplysninger, vurderingselementer og eventuelle henvisninger som inngår i dokumentasjonen for hver takst, og hvordan dette gjøres tilgjengelig på en måte som understøtter etterprøvbarhet og klagerobusthet. Besvarelsen vil vurderes ut fra hvor godt opplegget understøtter dokumenterte og robuste takstvedtak.	Kvalitetssikring og dokumentasjon	Fritekst med fil

3. Kvalitetssikring og ensartet takseringspraksis

Nr.	Krav	Type	Svartype
3.1	**Leverandøren skal ha et opplegg for kvalitetssikring underveis i oppdraget.** Kravet innebærer at leveransen skal omfatte planlagte kvalitetssikringsaktiviteter som bidrar til korrekthet, konsistens og avviksoppfølging gjennom hele gjennomføringen.	Må-krav	Ja/Nei
3.2	**Leverandøren skal gjennomføre stikkprøvekontroll av takseringsarbeidet.** Kravet innebærer at det skal utføres stikkprøvekontroller som er egnet til å avdekke feil, ulik praksis eller mangelfull dokumentasjon i leveransen.	Må-krav	Ja/Nei
3.3	**Leverandøren skal sikre lik takseringspraksis for sammenlignbare eiendommer.** Kravet innebærer at metoder og vurderinger i oppdraget skal anvendes konsekvent slik at sammenlignbare eiendommer behandles etter samme prinsipper.	Må-krav	Ja/Nei
3.4	**Beskriv leverandørens opplegg for kvalitetssikring og stikkprøvekontroll.** Beskriv hvordan kvalitetssikring skal gjennomføres, herunder kontrollpunkter, utvalg for stikkprøver, håndtering av avvik, korrigerende tiltak og hvordan resultatene brukes til å sikre lik praksis videre i oppdraget. Besvarelsen vil vurderes ut fra hvor systematisk og egnet opplegget er for å sikre klagerobuste takstgrunnlag.	Kvalitetssikring og dokumentasjon	Fritekst med fil
3.5	**Leverandør skal legge ved referanser fra minst to kommunale oppdragsgivere som viser hvordan tilsvarende**	Kvalitetssikring og dokumentasjon	Fritekst

	leveranser er gjennomført med hensyn til kvalitetssikring, dokumentasjon og ensartet takseringspraksis. Oppgi navn på kommune, kontaktperson, stilling, telefonnummer og e-postadresse for minst to kommunale oppdragsgivere som kan kontaktes av oppdragsgiver. Kontaktpunktene skal være relevante for tilsvarende leveranser. Opplysningene brukes som en del av vurderingen av besvarelsen under kvalitetssikring og dokumentasjon.		

4. Opsjon på vedlikeholdstaksering

Nr.	Krav	Type	Svartype
4.1	**Leverandøren skal kunne levere vedlikeholdstaksering som opsjon.** Kravet innebærer at kommunen skal kunne bestille vedlikeholdstaksering etter behov på vilkår som fremgår av tilbudet og kontrakten.	Må-krav	Ja/Nei
4.2	**Vedlikeholdstaksering skal kunne gjennomføres etter samme prinsipper og i samme system som den ordinære omtakseringen.** Kravet innebærer at eventuell opsjonsleveranse skal være konsistent med hovedleveransen og gjennomføres i Gemini Privat med tilsvarende krav til dokumentasjon og sporbarhet.	Må-krav	Ja/Nei
4.3	**Beskriv hvordan vedlikeholdstaksering som opsjon vil bli håndtert.** Beskriv bestillingsprosess, gjennomføringsopplegg, hvordan ensartet praksis opprettholdes, og hvordan dokumentasjon og registrering i Gemini Privat ivaretas ved senere vedlikeholdstakseringer. Besvarelsen vil vurderes ut fra hvor godt opsjonen er integrert med hovedleveransen og hvor praktisk anvendbar den er for kommunen.	Oppdragsforståelse og gjennomføring	Fritekst med fil
4.4	**Oppgi maksimal leveringstid for en bestilt vedlikeholdstaksering.** Oppgi antall kalenderdager fra kommunen bestiller en vedlikeholdstaksering til ferdig dokumentert takstgrunnlag og oppdatering i Gemini Privat er levert.	Oppdragsforståelse og gjennomføring	Tall

5. Klima- og miljø

Nr.	Krav	Type	Svartype
5.1	**Leverandøren skal planlegge og gjennomføre oppdraget slik at antall fysiske reiser og befaringer begrenses til det som er nødvendig for forsvarlig taksering. Digitale møter og fjernvurdering skal benyttes der dette er faglig og rettslig forsvarlig.** Leverandøren skal beskrive hvordan oppdraget organiseres for å redusere reiseomfanget, herunder bruk av digitale møter, ruteplanlegging og kriterier for når fysisk befaring er nødvendig.	Må-krav	Ja/Nei
5.2	**Ved fysisk befaring skal leverandøren benytte nullutslippskjøretøy eller ladbare hybridkjøretøy der slike er tilgjengelige for oppdraget. Dersom dette unntaksvis ikke er mulig, skal annet kjøretøyvalg begrunnes.** Leverandøren skal opplyse hvilke kjøretøytyper som planlegges benyttet i oppdraget, og hvordan kjøretøybruken innrettes for å redusere utslipp fra transport.	Må-krav	Ja/Nei
5.3	**Leverandøren skal ved kontraktsoppstart ha en enkel miljøpolicy eller dokumenterte miljørutiner som omfatter minst reisevirksomhet, energibruk og avfallsreduksjon relevante for tjenesteoppdraget.** Det skal legges ved miljøpolicy, interne rutiner eller tilsvarende dokumentasjon. Dersom leverandøren er miljøsertifisert, kan gyldig sertifikat vedlegges som dokumentasjon.	Må-krav	Ja/Nei
5.4	**Leverandøren skal ha rutiner for å minimere papirbruk i gjennomføringen av oppdraget. Dokumentasjon, arbeidsunderlag og kommunikasjon med kommunen skal som hovedregel være digitale.** Leverandøren skal kort beskrive sine rutiner for digital dokumenthåndtering og hvordan eventuell nødvendig utskrift begrenses til et minimum.	Må-krav	Ja/Nei
5.5	**Leverandøren skal på forespørsel kunne rapportere til kommunen om gjennomførte tiltak for å redusere miljøbelastningen i oppdraget, herunder transportbruk og andel digitale møter/befaringer.** Leverandøren skal beskrive hvordan slik oppfølgingsinformasjon kan registreres og rapporteres i kontraktsperioden. Det er tilstrekkelig med en kort redegjørelse for metode og hvilke data som kan fremlegges.	Må-krav	Ja/Nei

Strategiske hensyn:

Universell utforming:

Ikke inkludert (ikke relevant)

Egnet for små og mellomstore bedrifter

Denne anskaffelsen er tilrettelagt for deltakelse fra SMB-er

Innleveringsinnstillinger:

Elektronisk innlevering:	Påkrevd
Elektronisk signering:	Ikke spesifisert
Tillatte språk:	Norsk