

# Utleie Fiskebrygga til private arrangement Konkurransesgrunnlag

**Dato:** 17.02.2025

**Oppdragsgiver**

Kristiansand Havn IKS

**Oppdragsnummer**

24301



KRISTIANSAND  
HAVN

## Innholdsfortegnelse

<i>Innholdsfortegnelse</i> .....	2
<b>1. INNBYDELSE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ANSKAFFELSEPROSEDYRE OG KONKURRANSEREGLER</b> .....	<b>7</b>
<b>3. TILBUDET</b> .....	<b>8</b>
<b>4. KVALIFIKASJONSKRAV</b> .....	<b>9</b>
<b>5. TILDELINGSKRITERIER</b> .....	<b>10</b>
<b>6. AVVISNING AV TILBUD</b> .....	<b>10</b>
<b>7. AVLYSNING AV KONKURRANSE</b> .....	<b>11</b>
<b>8. VEDERLAGET</b> .....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
<b>9. INNLEVERING</b> .....	<b>11</b>
<b>Vedlegg:</b> .....	Feil! Bokmerke er ikke definert.

## 1. INNBYDELSE

Styret i Kristiansand Havn IKS har vedtatt utleie av Fiskebryggaområdet i Gravane til private arrangementer inntil 3 ganger i året.

Fiskebryggaområdet er blitt viden kjent som en attraksjon i Kristiansand med flest besøkende i sommerhalvåret. Fiskebrygga med Fiskebasaren er også en viktig del av kulturaksen i Kristiansand med Kunstsiloen og Kilden som nærmeste nabo. Området er tilrettelagt for allmenn tilgang med fri ferdsel for befolkningen og tilreisende som besøker byen. Fiskebryggaområdet er det første cruisegjester møter når de besøker byen.

Området forvaltes av Kristiansand Havn IKS og drives på samme måte som offentlig tilgjengelige arealer ellers i byen. Kristiansand havn mottar ingen offentlige bevilgninger til sin drift, men driver sin virksomhet etter vanlige forretningsmessige prinsipper.

Det inviteres til å gi tilbud på leie av Fiskebryggaområdet innenfor blå markering i figur 1. Tilbyder gis rett til å sperre av tilgang til området for å gjennomføre lukkede arrangement innenfor avsperringen i tråd med forutsetningene gitt av havnestyret nedenfor i pkt. 1.1. Tilbyder gis også rett til å selge billetter for tilgang til avsperra område. Tilbudt leiepris fremsettes som fastprisandel-leie og andel av omsetning som leie for hvert arrangement.

Tilbydere gis ingen rettigheter innenfor allerede eksklusivt leide uteareal i området avmerket med grønn farge i figur 2. Tilbyder må selv avklare planlagt arrangement og evt. bruk av/tilgang til allerede utleide uteareal i området med eksisterende leietakere av de enkelte utearealene.

Eventuelle krav om kompensasjon utløst av tilbyders planlagte arrangement fra eksisterende virksomheter i området, også økonomisk, skal rettes til tilbyder som rette vedkommende.

Tilbyder kan tilby leie for et, to eller tre årlige arrangement i 2025 og 2026. Det skal gis eget tilbud for hvert arrangement. Det inngås egen leieavtale for hvert arrangement mellom tilbyder som leietaker og havna som utleier. Gjennomføring av arrangement i 2026 avhenger av havnestyrets evaluering av utleie i 2025 og styrets godkjenning av videreføring av ordningen i 2026.

Tilbyder levere kort beskrivelse av planlagt arrangement og vurdere områdets kapasitet.

Tilbyder påtar seg alt ansvar for arrangement.

### 1.1 Kort om rammene for tilbudskonkurranse.

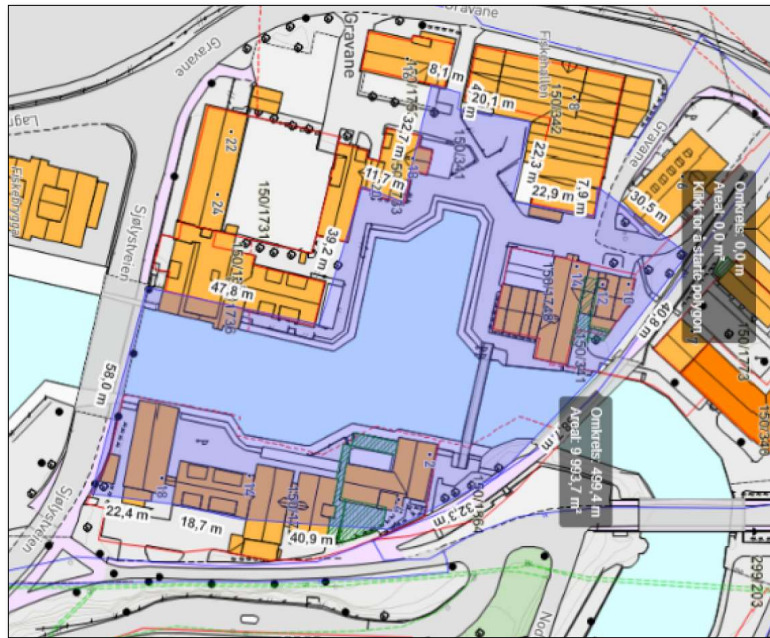
I vedtaket la havnestyret inn følgende forutsetninger til grunn:

- Arrangementet skal være utenfor høysesong, definert til medio juni til medio august; *det vil for 2025 si før fredag 13.06.2025 eller etter søndag 17.08.2025*
- Det tillates maksimalt tre arrangementer per kalenderår. Tilbyder kan selv foreslå dato innenfor periodene som kan leies ut
- Arrangementene skal maksimalt kunne stenge arealet i tidsrommet 16.00 til 01.00.
- Det skal til enhver tid være mulig å kjøre gjennom kanalen i båt.
- Arrangør skal bære alle kostnader knyttet til nødvendige tiltak for skilting, adkomst, sikring, brannvern og beredskap, i tillegg til vederlag til Kristiansand Havn IKS.
- Prøveordningen evalueres før utgangen av 2025 og før det gis tillatelse til en eventuell videreføring av ordningen. Avgjørelsen fattes av havnestyret.

Tilbyder kan altså gi tilbud på tre arrangementsdatoer. Tilbudet skal vedlegges skisse av arealet tilbyder ønsker å leie. Det kan f.eks. være *bare areal på vestsiden av kanalen/pollen*.

Nedenfor er innklippet skisse hvor mest omfattende/største arealutbredelse som kan leies avmerket med blå farge, figur 1.

Arrangementet må passe inn i Fiskebrygga områdets eksisterende drift og bruk.



Figur 1 Leieareal markert med blått

### 1.1.1 Leiesituasjonen i Fiskebrygga området «as is».

Store deler av områdets utearealer er allerede utleid eksklusivt til servering av de som driver virksomhet i området i dag gjennom løpende leieavtaler markert med grønn farge i figur 2. På vestsiden av kanalen er det i all hovedsak bare adkomstkorridorer gjennom området og langs brygger som ikke omfattes av eksisterende leieavtaler.

På østsiden av kanalen, Odderøysiden, omfattes hele arealet av festeavtale, merket med mørk blå farge på figur 2. Fester er positiv til at utearealet inngår i konkurransen for utleie.

*Kontakt informasjon til eksisterende leietakere oppgis av kontaktperson på forespørsel.*

### 1.1.2 Kort om utleier.

Utleier er Kristiansand Havn IKS, org.nr. 926180711.

For mere informasjon om oppdragsgiver se <https://www.portofkristiansand.no/>

Kontaktperson er:

Trond Sikveland

Telefon: 93 40 43 83

E-post: [Trond.Sikveland@kristiansand-havn.no](mailto:Trond.Sikveland@kristiansand-havn.no)

Gateadresse: Gravane 4 i Kristiansand



Figur 2 Allerede utleide areal markert med grønt. Mørk blått markert areal disponeres av fester.

## 1.2 Kontraktens omfang

Kontrakten omhandler én dag med ett arrangement.

Det kan inngås tre kontrakter og samme tilbyder kan vinne flere dersom tilbyder har det beste tilbudet på flere dager.

## 1.3 Offentlige tillatelser

### 1.3.1 Alle nødvendige offentlige tillatelser for slike arrangement skal foreligge

Det er tilbyders ansvar å oppfylle offentlige krav til planlagte arrangement.

## 1.4 Spesielle forhold

### 1.4.1 Leiemodell

Leiemodellen ble i havnestyrets møte av 03.12.2024 vedtatt som følger:

1. Det skal være tre arrangement hvor hele Fisketorget kan avstenges og leies ut, med separate konkurranser for hvert arrangement for å sikre variasjon og bredde.
2. Leiemodellen skal være en kombinasjon av fastpris og omsetningsbasert leie.
3. For tilbudsandel omsetningsbasert leie legges antall deltakere til grunn.
4. Fastpris leieandel som tilbys utbetales uansett forskuddsvis 1 måned før arrangementet.
5. Utleier skal forelegges revisorgodkjent regnskap for utregning av omsetningsbasert leie.
6. Fastpris leieandel betales uansett om arrangementet blir mislykket, avlyses pga. værforhold, sykdom, økonomi eller avbrytes på annen måte.

## 1.4.2 Havnestyrets vurdering av leiemodellen

Modellen gir en balansert tilnærming som kombinerer økonomisk stabilitet for eieren, publikums tilgjengelighet, og fleksibilitet for aktører. Ved å gjennomføre tre separate konkurranser kan man sikre en bred portefølje av arrangementer, tilpasse kravene til hvert arrangement, og legge til rette for ulike aktører.

## 1.4.3 Prøveordning

I havnestyrets vedtak legges til grunn at prøveordningen skal gå over to kalenderår, hele 2025 frem til juli 2026 med en evaluering gjennomført innen utgangen av 2025 før styret eventuelt godkjenner videreføring av ordningen i 2026.

## 1.5 Viktige datoer

Innleveringsfrist for tilbud er 26.03.2025 kl. 10.00.

Oppdragsgiver har ellers lagt opp til følgende tidsrammer for prosessen:

Aktivitet	Tidspunkt
Forslag til tilbudsgrunnlag legges frem for Havnestyret	Februar 2025
Utllysning Doffin, sos. medier umiddelbart etterpå	Februar 2025
Tilbudsbefaring, planlagt	03.03.2025, kl. 13.00
Tilbudsfrist	26.03. 2025, kl. 10.00
Evaluering	Mars-April 2025
Valg av leverandører og meddelelse til disse	Ultimo april 2025

Det gjøres oppmerksom på at tidspunktene etter åpning av tilbudene er foreløpige med unntak av vedståelsesfristen.



## 2. PROSEDYRE OG KONKURRANSEREGLER

### 2.1 Tilbudsprosedyre

Konkurransen er under EØS-terskelverdi og vil bli gjennomført etter prosedyre for åpen tilbudskonkurranse jfr. FOA § 8-3

### 2.2 Konkurranseregler

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til lov om offentlig anskaffelse med forskrift så langt det passer da det her ikke er tradisjonell anskaffelses-konkurranse, men leietilbud-konkurranse.

Oppdragsgiver planlegger å tildele kontrakt uten å ha dialog med tilbyderne 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 skriftlig via e-post til utleiers kontaktperson.

### 2.3 Kunngjøring

Konkurransen vil bli kunngjort på Doffin ([www.doffin.no](http://www.doffin.no)), gjort kjent på sosiale medier/annonsering og tilsendt interessenter.

Tilbydere melder sin interesse for å delta i konkurranse til utleiers kontaktperson med e-post.

### 2.4 Tilbudsåpning

Det vil ikke bli foretatt offentlig tilbudsåpning eller være mulighet for å være til stede under åpningen.

### 2.5 Spørsmål og svar til konkurransegrunnlaget

Tilleggsinformasjon, rettelser og endringer, samt spørsmål og svar vil bli formidlet til alle tilbydere som har meldt interesse for deltakelse i konkurransen. Informasjon vil bli formidlet via utleiers kontaktperson

Har du spørsmål til konkurransen kontakt utleiers kontaktperson.

### 2.6 Tilbudsbefaring

Det vil bli holdt felles tilbudsbefaring den 03.03.2025, kl. 13.00.

Oppmøte på Fiskebrygga foran fiksebasaren ved kanalen.

Det vil bli ført referat fra tilbudsbefaringen som vil bli formidlet til tilbydere som har meldt interesse for å gi leie-tilbud.

### **3. TILBUDET**

#### **3.1.1 Språk.**

Alle dokumenter og all kommunikasjon som gjelder denne anskaffelsen skal være på norsk.

#### **3.1.2 Alternative tilbud.**

Det er ikke anledning til å gi alternative tilbud (kun et eller tre ulike tilbuds-tidspunkt hvert år).

#### **3.1.3 Deltilbud.**

Det er ikke anledning til å gi deltilbud, tilbudet skal fremsettes samlet av en ansvarlig tilbyder.

### **3.2 Offentleglova**

Følges så lang det er mulig uten å røpe forretningshemmeligheter. Ingen tilbudt leiepris vil bli offentligjort. Det gjøres likevel oppmerksom på at utleier vil gjøre en selvstendig og uavhengig vurdering av hva som kan gis offentlig innsyn.

Tilbyder kan ved innlevering av tilbud leverer en egen sladdet utgave av tilbudet, der det framgår hva han anser som forretningshemmeligheter som skal skjermes for offentlig innsyn.

### **3.3 Krav til lønns- og arbeidsvilkår samt sikkerhet**

Kontrakten vil inneholde

- Krav om at Kristiansand kommunes seriøsitetsbestemmelser følges
- Krav om at Forskrift om politivedtekt, Kristiansand kommune følges
- Krav om egenerklæring om helse, miljø og sikkerhet (HMS) signert av daglig leder og representant for de ansatte
- Krav om beredskapsplan basert på utført risikovurdering.

### **3.4 Levering av tilbudet**

Tilbud sendes pr- e-post / leveres til utleiers kontaktperson i pdf-format.

Tilbudet skal inneholde tilbudsbrev signert av daglig leder.

#### **3.4.1 Tilbudsfrist**

Tilbudet skal leveres innen 26.03.2025, innen kl. 10.00.

#### **3.4.2 Vedståelsesfrist**

Tilbyder skal vedstå sitt tilbud i 90 dager fra tilbudsfrist.

#### **3.4.3 Tilbudskostnader**

Alle kostnader forbundet med utarbeidelse av tilbud koster av tilbyder.



## 4. KVALIFIKASJONSKRAV

### 4.1 Tilbyders organisatoriske og juridiske stilling.

Kvalifikasjonskrav	Dokumentasjonskrav
4.1.1 Foretaket skal være lovlig registrert	Norske firma: Firmaattest  Utenlandske firma: Attester for registrering i faglige register som bestemt ved lovgivning i det land hvor tilbyderer er etablert
4.1.2 Foretaket skal oppfylle lovbestemte krav til helse, miljø og sikkerhet.	HMS-Egenerklæring

### 4.2 Tilbyders økonomiske og finansielle soliditet

Kvalifikasjonskrav	Dokumentasjonskrav
4.2.1 Foretaket skal ha ordnede forhold med tanke på betaling av skatter og avgifter.	Norske firma: Attest for betalte skatter- og avgifter. Attest skal ikke være eldre enn 6mnd.  Utenlandske firma: Attest utstedt av myndigheter i tilbyders hjemland.
4.2.2 Tilbyder skal ha økonomisk kapasitet til å gjennomføre kontrakten.	Vurdering foretatt av offentlig godkjent kredittvurderingsinstitusjon.  Foretaket må ha en rating som viser at firmaet er kredittverdig og har en tilfredsstillende økonomi.

### 4.3 Tilbyders tekniske og faglige kapasitet

Kvalifikasjonskrav	Dokumentasjonskrav
4.3.1 Det kreves erfaring fra sammenlignbare oppdrag av tilsvarende karakter	Opplysninger om leverandørens fem mest relevante oppdrag de siste tre år inkludert deres verdi, tidspunkt og kontaktperson hos oppdragsgiver. Tilbyder må begrunne relevans ift dette prosjektet
4.3.2 Det kreves tilstrekkelig gjennomføringsevne.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisasjonsplan med navn på nøkkelpersonell som skal utføre oppdraget.</li> <li>• CV for nøkkelpersonell               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ CV for prosjektleder</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Organisasjonsplan og CV vil utgjøre grunnlag for vurdering av gjennomføringsevne.</i></p>
4.3.3 Leverandøren skal ha et tilfredsstillende miljøledelsessystem.	Godkjenningsbevis fra miljøsertifiseringsorgan (ISO 14001, Miljøfyrtårn el. L.) eller redegjørelse for foretakets miljøledelsessystem.
4.3.4 Leverandøren skal gjennomføre et arrangement som tilfredsstillende alle relevante krav ift universell utforming, tilgjengelighet og sikkerhet	Plan fra tre tilsvarende arrangement siste tre år, inkludert, men ikke begrenset av: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rømningsplan</li> <li>• Kontakt med relevante myndigheter</li> <li>• Områdeplan</li> <li>• Risikovurdering</li> </ul>

Dersom tilbyder støtter seg på kapasiteten til andre virksomheter for å oppfylle kvalifikasjonskravene skal det dokumenteres at tilbyder råder over de nødvendige ressursene, for eksempel ved at forpliktelseserklæring vedlegges.

## 5. TILDELINGSKRITERIER

Tildeling av kontrakt vil skje på basis av pris og kvalifikasjoner, med vektning som angitt i tabell under.

Tidelingskriterium om klima- og miljøtiltak i henhold til foa § 7-9 (2) er lagt inn som del av kvalitetsvurderingen.

Type kriterium	Vekt	Dokumentasjonskrav/vedlegg til tilbudet
Pris	50%	Utfylt prisskjema Fastpris/omsetningsbasert leie vektet 50/50%
Kvalitet, klima- og miljøtiltak	30%	Tilbyder skal beskrive konkrete tiltak for å redusere miljøpåvirkningen fra konsertene. Dette kan inkludere tiltak for avfallshåndtering, transport, og valg av bærekraftige materialer. Beskrivelsen skal inneholde følgende (maks. 2 A4-sider): <ul style="list-style-type: none"> <li>Tilbyder skal legge frem en plan for avfallshåndtering, inkludert tiltak for kildesortering, minimering av engangsartikler og samarbeid med lokale aktører for avfallsreduksjon.</li> <li>Tilbyder skal foreslå tiltak for å redusere miljøpåvirkning fra transport og varelevering</li> <li>Tilbyder skal dokumentere hvordan de sikrer bruk av bærekraftige materialer og leverandører, for eksempel ved å benytte miljøsertifiserte produkter, lokal mat, og plastfrie løsninger.</li> <li>Tilbyder skal beskrive hvordan de planlegger å kommunisere miljøtiltakene til publikum og engasjere dem i bærekraftige valg, som avfallshåndtering, returordninger, transportløsninger mv.</li> </ul>
Innhold i beskrivelse av arrangement, løsning, vurdert kapasitet	20%	Beskrivelse av arrangement Gjennomføringsbeskrivelse Kapasitetsvurdering, antall besøkende

## 6. AVVISNING AV TILBUD

Tilbud som ikke oppfyller kravene, vil bli avvist.

Planlagt arrangement som kan komme i konflikt med områdets bruk, skape nabo problemer, nedsette områdets omdømme eller vurderes å skape grunnlag for uønska konflikter vil bli avvist.

## 7. AVLYSNING AV KONKURRANSE

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen dersom det foreligger saklig grunn eller vurderes som mislykket.

## 8. Leiepris tilbud

Prisoppsettet er som følger:

### 8.1 Fastpris

Fastpris	Sum
Vederlag for leie av Fiskebrygga	

### 8.2 Omsetningsbasert leie

Det settes her et estimert antall på 1.500 gjester.

Omsetningsbasert leie	Pris per deltaker	Antall	Sum
Leiepris per deltaker		1.500	

### 8.3 Stipulert leie (konkurransesum)

Leieandel	Sum
Fastpris (fra Sum i 8.1)	
+ Omsetningsbasert pris (fra Sum i 8.2)	
<b>Sum</b>	

## 9. INNLEVERING

Følgende skal leveres (vennligst nummerer vedlegg etter oppsett under, og benytt gjerne a, b, c, etc der det er flere vedlegg under et punkt):

### 9.1 Kvalifikasjonskrav

1. Firmaattest
2. HMS-egenerklæring
3. Attest for betalte skatter- og avgifter
4. Kredittvurdering
5. Opplysninger om leverandørens fem mest relevante oppdrag de siste tre år inkludert deres verdi, tidspunkt og kontaktperson
6. Organisasjonsplan m/CV for nøkkelpersonell (prosjektleder) samt eventuelle forpliktelseserklæringer
7. Godkjenningsbevis fra miljøsertifiseringsorgan eller redegjørelse for foretakets miljøledelsessystem

### 9.2 Tildelingskriterier

1. Tilbudsbrev, signert av daglig leder med utfylt skjema: 8. Leiepris tilbud
2. Dokumentasjon: Kvalitet, klima- og miljøtiltak
3. Dokumentasjon: Beskrivelse av arrangement, løsning, kapasitetsvurdering, ifm. Gjennomføringsbeskrivelse