

Konkurransesgrunnlag - Drift av Langeby camping med leiligheter (Ny)



Table of contents

- 1 GENERELL BESKRIVELSE
 - 1.1 Kort om Sandefjord kommune
 - 1.2 Beskrivelse av oppdragsgivers behov
 - 1.2.1 Kort beskrivelse
 - 1.2.2 Utvidet beskrivelse
 - 1.2.3 Inventar, utstyr og booking for leiligheter, servicebygg, kafe og campingplassen
 - 1.2.4 Vilkår og forutsetninger - Langeby camping:
 - 1.2.5 Tilbudsbefaring
 - 1.3 Forbehold
 - 1.4 Avtalens varighet og antall leverandører
 - 1.4.1 Varighet
 - 1.4.2 Antall leverandører/Deltilbud
 - 1.5 Viktige datoer
- 2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN OG KRAV TIL TILBUD
 - 2.1 Anskaffelsesprosedyre
 - 2.2 Oppdatering av konkurransegrunnlag
 - 2.3 Kommunikasjons og tilleggsinformasjon
 - 2.4 Språk
 - 2.5 Alternative tilbud
 - 2.6 Kostnader
 - 2.7 Offentlighet
 - 2.8 Taushetsplikt
 - 2.9 Tildeling av kontrakt, begrunnelse og karensperiode
- 3 KVALIFIKASJONSKRAV
- 4 OPPDRAGSBESKRIVELSE
- 5 TILDELINGSKRITERIER
 - 5.1 Pris
 - 5.2 Kvalitet
 - 5.3 Evaluering
- 6 INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING
 - 6.1 Innlevering av tilbud
 - 6.2 Elektronisk signatur ved innlevering
 - 6.3 Tilbudets utforming ved levering
 - 6.4 Sladdet tilbud
- 7 RANGERING AV KONKURRANSEDOKUMENTENE
- 8 VEDLEGG

1 GENERELL BESKRIVELSE

1.1 Kort om Sandefjord kommune

1. januar 2017 slo kommunene Stokke, Andebu og Sandefjord seg sammen til én kommune; Sandefjord kommune. Sandefjord kommune er en kommune med ca. 65 000 innbyggere. Du finner mer om oss på www.sandefjord.kommune.no

1.2 Beskrivelse av oppdragsgivers behov

1.2.1 Kort beskrivelse

Kommunen er eier av både grunn, bygninger og anlegg. Ved inngåelse av nye avtaler vil kommunen primært prioritere å inngå en langsiktig **festeavtale** på inntil 15 år der tilbyder overtar og kjøper bygninger og anlegg etter teknisk takst (omtalt som modell A). Sekundært åpnes det også for å gi tilbud om campingdrift basert på **leie av grunn, bygg og anlegg** med 5-7 års leieavtale (modell B).

For Langeby camping innebærer en festeavtale eller leieavtale, drift av campingplassen som også inkluderer utleie av 12 like store leiligheter (a'45 m²) og tilstøtende servicebygg.

Mer detaljert informasjon om konkurransen, evaluering av tilbud, informasjon om plassen og bygninger, kan leses i vedlagte dokumenter under fanebladet "Dokumenter" bl.a. i dynamisk konkurransegrunnlag.

1.2.2 Utvidet beskrivelse

Oppdragsgivers mål: Avtalen skal sikre langsiktig og stabil campingdrift, publikumsrettet drift og attraktivt tilbud for besøkende, forsvarlig drift, forvaltning og vedlikehold. Allmennheten skal sikres god tilgjengelighet og områdets karakter som friområde, badeplass og rekreasjonsområde skal ivaretas.

Dersom kommunen ikke mottar tilbud som gir et markedsmessig og kontraktsmessig akseptabelt grunnlag for salg av bygg og anlegg, forbeholder kommunen seg retten til å inngå leie-/driftsavtale uten salg, men etter tilbudt årlig leiesum. Det fremgår av konkurransegrunnlaget hvordan Modell A og Modell B skal prises, dokumenteres og evalueres.

Beskrivelse av området/plassen: Friområdet på Langeby består av bl.a. sandstrand, svaberg, gressetter, lekeplass, beachvolleyballbane, campingdrift med butikk, toalett og dusj i sommersesongen.

Hva inngår i driften?

Følgende oppgaver inngår i driften av:

- Campingplassen med faste vognplasser og drop-in plasser.
- 12 leiligheter (a'45 m²) med tilhørende servicebygg, kafe, resepsjon og selskapslokale.
- drift av sanitærbygg
- tilsyn, renhold og vedlikehold av friområdet, som bl.a. inneholder badestrand, gressarealer, lekeplass, fellesarealer mv.

Driften skal skje i samsvar med konkurransegrunnlaget, vedlagte avtalevilkår, kommunens retningslinjer for campingdrift samt relevante lover og forskrifter. Bygninger og anlegg ved campingplassen beskrives mer i detalj i teknisk verdivurdering (22.6.2026) som følger som vedlegg i konkurransegrunnlaget.

Kontraktsmodeller: Konkurransen lyses ut med to alternative tilbuds- og kontraktsmodeller:

Modell A:

Forutsetter kjøp av bygg og anlegg samt feste/leie av grunn (primærmodell). Kjøpesum skal minimum tilsvare kommunens fastsatte minstepris/takst på kr. 27.100.000. Tilbyder skal i tillegg betale årlig feste-/leieavgift for grunnarealet tilvarende 5 % av tomteverdien (kr. 3.000.000), jfr. takstrapport datert 22.6.2026.

Løst inventar og utstyr ved campingplassen, servicehus/kafe og leilighetene eies av nåværende driver. De ønsker å tilby salg av dette til potensielle nye drivere etter avtale. For ytterligere informasjon om dette, se beskrivelse i kapittel 1.2.3 om Løst inventar, utstyr, systemer, booking, kundelister mv.

Modell B:

Leie av bygg, anlegg og areal (sekundærmodell). Basert på tilbudt årlig leiepris og tilbudsbeskrivelse forutsetter denne modellen at det inngås egen leieavtale om drift av campingvirksomheten mellom kommunen og ny leietager.

Løst inventar og utstyr ved campingplassen, servicehus/kafe og leilighetene eies av nåværende driver. De ønsker å tilby salg av dette til potensielle nye drivere etter avtale. For ytterligere informasjon om dette, se beskrivelse i kapittel 1.2.3 om Løst inventar, utstyr, systemer, booking, kundelister mv.

Modellene (A og B) evalueres ikke parallelt, men som i beskrevne trinn under:

Trinn 1:

Oppdragsgiver vurderer om det foreligger ett eller flere akseptable tilbud etter modell A. Dersom det foreligger slikt tilbud, evalueres kun disse tilbudene, og kontrakt tildeles etter modell A.

Trinn 2:

Dersom det ikke foreligger akseptable tilbud etter modell A, evalueres tilbud etter modell B.

Evalueringskriteriene for de to overnevnte modellene beskrives mer utfyllende i kapittel 5.

1.2.3 Inventar, utstyr og booking for leiligheter, servicebygg, kafe og campingplassen

Sandefjord kommune er grunneier arealet på Langeby og eier av byggene med fast utstyr. Alt annet løst utstyr og inventar **eies av nåværende driver/leietaker**. Det er utarbeidet detaljerte inventarlistene som kan fås ved henvendelse til nåværende driver/leietaker. Alt utstyr og inventar kan etter avtale kjøpes ut av ny driver/leietaker.

Det opplyses om at:

- Alle 12 leilighetene er fullt møblert med alt nødvendig utstyr inkl vaske og oppvaskmaskin. Fullstendig liste kan fås ved henvendelse.
- Fiber Internett på hele plassen
- Kjøkkenet inneholder bl annet pizzaovner hamburger stekeplate, pommefrittes gryte, kjøle og arbeidsdisker industrivaskemaskin, og fryser/kjølere, egne oppskrifter på mat og

dressinger

- Traktor med hengerfeste, skuff, pallelaster og steinsvans
- Campingen med sitteklipper, hånd klippere, strandrenser, lekestue, volleyball utebenker og stoler, vaskemaskiner med mer.
- Kontoret har booking system, web portal, kunderegister, IKT systemer, oversiktskart, informasjonsbrosjyrer, og bookinger for 2027

I tillegg vil det være anledning til å gjøre avtaler om kjøp og overtakelse av kasse- og bookingsystem, IKT systemer, oversiktskart camping, bookinger og kundelister mv. I følge nåværende driver/leietaker er det allerede inngått betydelige avtaler for 2027.

Kjøp og overtakelse av utstyr og inventar vil kunne bidra til en smidig, sømløs og rask overtakelse og oppstart for ny driver/leietaker fra 1.1.2027.

Nåværende driver/leietaker har sagt seg villig til å bidra med informasjon, erfaringsutveksling og hjelp i en oppstartsfase mot ny driver/leietaker. Dersom det er ønskelig vil kommunen som oppdragsgiver legge til rette for et møte med nåværende driver og ny driver.

For nærmere informasjon og avtale om utstyr og inventar, ta kontakt med:

Langeby camping as

Tlf : 911 35 112

Mail : post@Langeby.no Kontaktperson : Daglig leder Stein Larsen og Synnøve Lahr.

<http://www.langeby.no/>

1.2.4 Vilkår og forutsetninger - Langeby camping:

- Sesong for campingdrift ved kommunens friområder er fra **1.mai - 1.september**, eller fra/til nærmest tilstøtende helg. I tillegg tilbys utvidet sesong til 15.september ved en av campingplassene pr. år for drop-in. Dette avklares mellom driverne i forkant av hver sesong. For sesongen 2026 har Granholmen camping utvidet tilbud. Deretter følger Asnes camping i 2027, Langeby camping i 2028, og Vøra camping i 2029 (rulleres med klokka).
- Dersom driver av campingvirksomheten selv eier bygninger og anlegg og fester kommunens grunn (Modell A), betales en årlig festeavgift til kommunen som utgjør i størrelsesorden 5 % av tomteverdien. Dette betales innen 1.oktober hvert år med regulering etter konsumprisindeks. Dersom bygninger og anlegg ved campingarealene eies av kommunen og leies av leietaker (Modell B), betaler leietaker årlig leie til kommunen, som faktureres innen 1.oktober hvert år, regulert pr. år etter konsumprisindeksen.
- Når campingdriften opphører etter 1. eller 15.september, skal alle plattinger og installasjoner på campingarealet være demontert, pakket og lagret på avtalt plass fram til ny campingsesong.
- Leietaker er ansvarlig for at lekeplass følges opp og er i godkjent stand etter gjeldende lekeplassforskrift.
- Leietaker gis anledning til å utvikle løsninger som kan tilbys for lettere montering,

demontering og lagring. Plattingene skal ikke overstige vognens lengde, og ikke være bredere enn 4 meter (inkl. ev. fortelt).

- Alle campingplasser skal ha minimum 5 etablerte oppstillingsplasser for bobiler med strømuttak.
- Inntil 80% av vognplassene ved campingplassen kan være faste (sesongplasser), resterende 20 % eller mer skal være dag/døgnplasser.
- Friområdene med bl.a. strender og fellesplasser skal holdes rene av leietaker i campingsesongen med rens av badestrand, fellesområder mv. Det samme gjelder for friområdet sør for Langeby hvor det er tilrettelagt med gapahuk, grill og mulighet for telting etter friluftslovens regler. Parkeringsplassene ved friområdet skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Fester/leietaker er ansvarlig for at campingplassene drives i tråd med sentrale pålegg og retningslinjer.
- Toaletter ved campingplassen skal kunne benyttes av allmennheten i perioden 1.mai - 1.september når campingplassen er åpen (* gjelder til 15.september for valgt campingplass med utvidet tilbud)
- Alle kostnader til drift og vedlikehold av bygninger og anlegg bekostes av fester/leietaker, jfr. forutsetninger i festekontrakt eller leieavtale. Det vises til eget vedlegg om vedlikehold (vedlegg 2).
- All muntlig og skriftlig kommunikasjon mellom leietaker og kommunen skal foregå på norsk. Tilbyder/søker skal være leder for campingdriften med tilhørende aktivitet.
- Eventuelle endringer av bygningsmasse eller større rehabiliteringer skal godkjennes av kommunen både som grunneier og som bygningsmyndighet dersom tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
- Campingplassene med bygninger og anlegg skal minimum ha to stjerner etter NHO's klassifikasjonsreglement for campingplasser.
- Overdragelse av avtalen til andre kan ikke finne sted uten samtykke av Sandefjord kommune.
- Kyststier gjennom campingplassene og tilgangen til friområdene skal være åpne og tilgjengelige hele året, også i campingsesongen.
- Campingdriften skal holdes innenfor avsatt areal til dette jfr. vedlagte situasjonsplan under fanebladet "vedlegg".
- Tilgjengelige leiligheter som inngår i bygg og anlegg ved campingplassene, skal tilrettelegges for utleie for turister i sentrale deler av sommerferien.
- Allmennheten skal ha tilgang til friområdene og strendene hele året.

1.2.5 Tilbudsbefaring

Det inviteres til tilbudsbefaring **fredag 18. september 2026:**

Langeby camping: kl. 13:00 (Vesterøyveien 361, 3234 Sandefjord)

Påmelding til e-post: oyvind.rotnes@sandefjord.kommune.no

Søknadsfrist er satt til **mandag 7. oktober kl. 15:00**.

For å få tilgang til konkurransedokumentene må du trykke på "meld interesse" eller "gi tilbud".

1.3 Forbehold

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å:

- Avvise eller forkaste tilbud som ikke oppfyller kravene og forutsetningene i konkurransegrunnlaget, eller som etter oppdragsgivers vurdering ikke anses egnet til å ivareta formålet med avtalen.
- Ikke inngå avtale dersom konkurransen ikke gir et resultat som oppdragsgiver finner tilfredsstillende, eller dersom økonomiske, budsjettmessige eller andre saklige forhold tilsier at avtale ikke bør inngås.
- Avlyse konkurransen ved saklig grunn. Saklig grunn kan blant annet være at ingen mottatte tilbud vurderes å ivareta formålet med konkurransen eller sikre forsvarlig drift av campingplassen, at det skjer vesentlige endringer i de økonomiske, budsjettmessige, politiske eller driftsmessige forutsetningene, eller at andre forhold gjør det uhensiktsmessig å gjennomføre konkurransen eller inngå avtale.

1.4 Avtalens varighet og antall leverandører

Følgende avtaletider vil være gjeldende etter hvilke modell som velges:

Modell A :Med kjøp av bygg og anlegg og leie/feste av grunn. Festeavtalene vil her gjelde for **15 år**, fra 2027-2041 for Langeby camping.

Modell B:Avtaleperioden vil her være **5 år** (2027-2031) med opsjon på ytterligere 2 år.

Det skal kun være en leverandør/tilbyder som velges for hver av campingplassene.

1.4.1 Varighet

Kontraksperioden for modell A (festavtale) er 15 år (primærmodell), og 5 år + 2 år for modell B (leieavtale).

1.4.2 Antall leverandører/Deltilbud

Det er adgang til å gi tilbud på både **modell A** eller **modell B**. Tilbudene må være komplette enten det velges modell A eller B, eller begge modellene.

1.5 Viktige datoer

Oppdragsgiver har lagt opp til følgende tidsrammer for prosessen:

Aktivitet	Tidspunkt
Tilbudsbefaring	9/18/2026
Frist for å stille spørsmål til konkurransegrunnlaget	10/1/2026 3:00 PM
Frist for å levere tilbud	10/7/2026 3:00 PM
Tilbudsåpning	10/7/2026 3:00 PM
Evaluering	Uke 41-42
Eventuell dialog	Uke 41-42
Valg av leverandør og meddelelse til leverandører	10/16/2026
Utløp av karenstid	10/26/2026
Kontraktsinngåelse	10/26/2026
Tilbudets vedståelsesfrist (i måneder)	3

Det gjøres oppmerksom på at tidspunktene etter åpning av tilbudene er foreløpige. En eventuell forlengelse av vedståelsesfrist kan kun skje med leverandørens samtykke.

2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN OG KRAV TIL TILBUD

2.1 Anskaffelsesprosedyre

Anskaffelsesprosedyren som er valgt er **åpen tilbudskonkurranse**. Det vil si at alle interesserte leverandører kan gi tilbud.

Anskaffelsesprosedyren som er valgt er åpen tilbudskonkurranse.

Tilbyderne må innlevere etterspurt dokumentasjon på at de er kvalifisert samtidig som de innleverer tilbudet.

Oppdragsgiver planlegger å velge tilbud på bakgrunn av en vurdering av tilbudene slik de foreligger ved tilbudsfristens utløp. Dialog i form av avklaringer eller korrigeringer vil bli gjennomført i henhold til de behov som eventuelt oppstår.

Dialog gjennom forhandlinger kan likevel bli gjennomført dersom oppdragsgiver etter at tilbudene er mottatt vurderer dette som formålstjenlig. Utvelgelsen av hvem det eventuelt skal forhandles med vil i så fall skje etter en vurdering av tildelingskriteriene. Det presiseres at ingen av leverandørene kan forvente å få forhandle 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.

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

2.2 Oppdatering av konkurransegrunnlag

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.

2.3 Kommunikasjons og tilleggsinformasjon

All kommunikasjon i prosessen skal foregå via Mercell-portalen.

Dette for at all kommunikasjon skal loggføres. Når du er inne på konkurransen skal du velge fanebladet Kommunikasjon. Klikk deretter på ikonet "Ny melding" i menylinjen. Skriv inn informasjon til oppdragsgiver og trykk deretter på "Send". Oppdragsgiver mottar så meldingen din. Hvis spørsmålet angår alle tilbydere vil oppdragsgiver besvare dette anonymisert ved å gi svaret som en tilleggsinformasjon. Tilleggsinformasjon er tilgjengelig under fanebladet Kommunikasjon og deretter under fanebladet Tilleggsinformasjon. Du vil også få en e-post med en link til tilleggsinformasjonen.

2.4 Språk

Alle dokumenter, eller annen kommunikasjon som omhandler tilbudet, skal være/foregå på norsk.

2.5 Alternative tilbud

Alternativt tilbud aksepteres ikke.

2.6 Kostnader

Alle kostnader forbundet med tilbudsprosessen, samt eventuelle etterfølgende forhandlinger skal i sin helhet dekkes av de respektive tilbydere.

2.7 Offentlighet

I henhold til Offentleglova (heretter benevnt "Offl.") § 23 (3) vil oppdragsgiver holde anskaffelsesprotokollen og tilbudene i konkurransen skjermet for offentlig innsyn frem til valget av leverandør er gjort. Deretter er kun opplysninger i tilbudene som er å anse som forretningshemmeligheter eller taushetsbelagte personopplysninger, unntatt fra offentligheten, ref. FOA § 7-3, Offl § 13 og Forvaltningsloven § 13.

2.8 Taushetsplikt

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, jf. forvaltningsloven § 13.

2.9 Tildeling av kontrakt, begrunnelse og karensperiode

Før det inngås kontrakt, vil alle tilbyderene få informasjon om hvem det vil bli inngått kontrakt med og når kontrakten vil bli inngått. Denne informasjonen vil også inneholde en begrunnelse for det valget som er gjort, herunder det valgte tilbudets relative fordeler, samt en karensperiode.

3 KVALIFIKASJONSKRAV

Kravene skal sikre at tilbyderne er egnet til å kunne oppfylle kontraktsforpliktelsene. Dokumentasjonen til kvalifikasjonskravene skal følge tilbudet.

Documentation demands to suppliers organisation and legal position

Betaling av offentlige avgifter

Norske tilbydere skal fremlegge attest for betalt Skatt og MVA, og som ikke skal være eldre enn 6 måneder regnet fra tilbudsfristens utløp. Tilbyder skal ikke ha vesentlige restanser. Eventuelle restanser må grunngis særskilt. Dokumentasjon for at de stilte krav er oppfylt: Attest for betalt Skatt og MVA

Lovlig etablert foretak

Dokumentasjon for at de stilte krav er oppfylt: • Norske selskaper: Firmaattest • Utenlandske selskaper: Godtgjørelse på at selskapet er registrert i bransjeregister, eller foretaksregister som foreskrevet i lovgivningen i det land hvor leverandøren er etablert.

Documentation demands on suppliers economical and financial capacity

Det kreves at tilbyderen har tilstrekkelig økonomisk evne til å gjennomføre avtalen

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å innhente ytterligere informasjon som ansees som nødvendig for å vurdere tilbyders økonomiske og finansielle stilling. Det kreves at tilbyder kan dokumentere tilgjengelig økonomisk kapasitet og evne til å gjennomføre avtalen. Dette skal dokumenteres gjennom bankgaranti eller annen tilgjengelig dokumentasjon fra finansinstitusjon som bekrefter dette. Som del av dette skal tilbyder dokumentere tilgjengelig driftskapital på kr. 700.000 som herunder skal kunne dekke drift av campingplassen samt anskaffelse, ev. overtakelse av løst inventar og utstyr i leiligheter, servicebygg og campingplass (eies og disponeres av nåværende campingdriver). Det er beskrevet et eget kapittel om løst inventar og utstyr. Tilbyder er selv ansvarlig for å inngå egen avtale med nåværende leietaker om ev. kjøp og overtakelse av inventar/utstyr.

Documentation demands to suppliers technical qualifications

Tilbyderen skal ha erfaring fra tilsvarende avtaler/oppdrag

Dokumentasjon for at de stilte krav er oppfylt: Tilbyder skal vedlegge en liste/orientering over de viktigste relevante oppdrag/erfaringer/praksis fra de siste 10 årene, med referanse- og kontaktopplysninger dersom dette foreligger. Min. 2 referanser, maks. 5 referanser.

Contract performance conditions

Tilbyder skal ha tilstrekkelig gjennomføringsevne og kapasitet

Dokumentasjon for at de stilte krav er oppfylt: Redegjørelse for og organisering og innhold for driftskonsept, herunder oversikt over planlagt bemanning og utstyr tiltenkt benyttet.

4 OPPDRAGSBESKRIVELSE

Viser til kravene stilt i Merccell under faneblad Krav.

Campingdriver skal tilrettelegge, organisere og utføre campingdrift ved Langeby i tråd med føringer og forutsetninger gitt i konkurransegrunnlaget. Her inngår forvaltning, drift og vedlikehold av campingplassen med tilhørende leiligheter og servicebygg, sanitæranlegg og kafe og ev. overtakelse av bygninger og anlegg (ved kjøp). Campingdriver skal samarbeide med kommunen og bl.a. delta på årlige evalueringsmøter med øvrige campingdrivere.

Alle oppgaver som følger av campingdriften, både i og utenfor sesong er leietakeres ansvar.

5 TILDELINGSKRITERIER

Oppdragsgiver vurderer om det foreligger et eller flere akseptable tilbud etter modell A. Dersom det foreligger slikt tilbud, evalueres disse tilbudene, og kontrakt tildeles etter modell A. Dersom det ikke foreligger akseptable tilbud etter modell A, evalueres innkomne og godkjente tilbud etter modell B.

Et tilbud etter modell A anses akseptabelt dersom kjøpesum er lik eller større enn fastsatt minstepris/takst (teknisk verdivurdering), tilbudet er uten vesentlige forbehold, driftskonsept vurderes som tilstrekkelig og finansiering er dokumentert. I tillegg må kvalifikasjonkravene være oppfylt.

Følgende kriterier og vekting legges til grunn:

Modell A: (kjøp)

Pris (60%)

Kvalitet (40%)

- Driftskonsept
- Ivaretagelse almennheten

Modell B: (leie)

Pris: 50% (vurderes ut fra tilbudt årlig leiesum).

Kvalitet: 50 %

- Driftskonsept

- Ivaretagelse av allmennheten

Oppdragsgiver vil velge den tilbyder som har inngitt tilbud med det beste forholdet mellom pris og kvalitet ved kontraktstildeling.

5.1 Pris

Beskrivelse av priskriteriet:

Tilbud for kjøp av bygninger og anlegg for Langeby camping inkl. leiligheter beskrives i eget tilbuds-brev. Det kan gis pris på begge prismodeller (A eller B, eller begge modellene).

Takst/verdivurdering for Langeby camping inkludert 12 leiligheter, servicebygg/kafe og sanitærbygg er beskrevet i vedlagt teknisk verdivurdering datert 22.06.2026

Ved modell A

Forplikter tilbyder seg til å betale årlig festeavgift for grunnarealet, fastsatt i festeavtalen med vedlegg.

Ved modell B

Det tilbys årlig leiepris for drift av campingplass med leiligheter, denne oppgis i tilbuds-brev.

5.2 Kvalitet

Her beskrives et **driftskonsept for campingvirksomheten**, samt **ivaretagelse for allmennheten**. Dette skal beskrives i eget vedlegg merket "driftskonsept", maks. 3 A4 sider.

Driftskonseptet bør inneholde minimum følgende, men ikke uttømmende:

- Redegjørelse for hvordan driften tenkes innrettet og gjennomført.
- Bemanning/ressurser, tilgjengelige redskaper og organisering av driften, herunder drift og vedlikehold
- Åpningstider, tilbud, ev. salgstilbud, aktiviteter, utleie, markedsføring
- Plan om utvikling, oppgraderinger, nyskapende tilbud, samarbeid, mv.
- Miljømessige forutsetninger og prioriteringer
- Tilrettelegging for allmennheten ved friområdet

Modell A: (kjøp)

- Driftskonsept
- Ivaretagelse av allmennheten

Modell B: (leie)

- Driftskonsept
- Ivaretagelse av allmennheten

Kriteriet skal besvares i et eget vedlegg merket tildelingskriterier.

5.3 Evaluering

Evaluering av tildelingskriteriet Pris

Scoren på kriteriet pris vil bli beregnet etter forholdsmetoden:

Høyeste/beste tilbyder / tilbud * 10 = **Score**

Evaluering av tildelingskriterie Kvalitet:

Det vises til beskrivelse av kriteriet.

Hvert tildelingskriterie, eventuelt delkriterier/underkriterier, vil bli gitt en karakter (0-10 som siden vektes og summeres i en total karakter for hver enkelt tilbyder). I vurderingen benyttes det 2 desimaler.

Normalisering av oppnådd score

Dersom evalueringen viser at ingen har oppnådd karakteren 10 på ett eller flere kriterier, vil oppnådd score bli normalisert. Normaliseringen utføres i henhold til DIFIs anbefaling etter følgende formel:

$(10 / \text{beste score}) * \text{oppnådd score} = \text{Normalisert score}.$

6 INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING

Bekreft ønske om å levere tilbud elektronisk i Mercell ved å gå til fanebladet "Gi tilbud", og deretter trykke på knappen "Jeg ønsker å tilby." Dette er kun ment som en indikator på hvorvidt innkjøper kan forvente tilbud eller ikke. Du binder deg ikke som leverandør ved å bekrefte at du ønsker å tilby. Det er ønskelig at tilbyder bekrefter om de ønsker å tilby så raskt som mulig.

6.1 Innlevering av tilbud

Alle tilbud skal leveres elektronisk via Mercell portalen, www.mercell.no innen tilbudsfristen. 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, f.eks. minimum 2 timer før tilbudsfristens utløp.

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. Det sist leverte tilbudet regnes som det endelige tilbudet.

6.2 Elektronisk signatur ved innlevering

Du vil under innleveringsprosessen kunne 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.

Den som signerer elektronisk må ha fullmakt til forplikte leverandøren.

6.3 Tilbudets utforming ved levering

Følgende dokumenter skal legges ved under fanebladet Dokumenter i Merccell-portalen:

Dok 01 - Tilbudsbrev med pris

Dok 02 - Besvarelse av tildelingskriteriene

Dok 03 - Besvarelse av kvalifikasjonskrav

Dok 04 - Eventuelle vedlegg

Eventuell fullmakt for å forplikte firmaet kan legges som vedlegg.

Eventuell fullmakt for å forplikte firmaet kan legges som vedlegg.

6.4 Sladdet tilbud

Tilbyder skal leverer en komplett sladdet utgave av tilbudet hvor det som anses å være forretnings-hemmeligheter er sladdet (markert med «sort sladd»). Ved begjæring om innsyn, skal oppdragsgiver uavhengig av dette vurdere hvorvidt opplysningene er av en slik art at oppdragsgiver plikter å unnta dem fra offentlighet.

7 RANGERING AV KONKURRANSEDOKUMENTENE

Ved eventuelle avvik i innhold i konkurranседokumentene gjelder følgende rangordning mellom dokumentene:

Ved eventuelle avvik i innhold i konkurranседokumentene gjelder følgende rangordning mellom dokumentene:

1. Konkurransesgrunnlag
2. Besvarelse av tildelingskriteriene
3. Festeavtale med vedlegg "særskilte bestemmelser" (dersom modell A)
4. Leieavtale (dersom modell B)

8 VEDLEGG

Name	Description	Version	Change date	
 2026-06-22 Langeby camping tekniske verdivurderinger.pdf		1	9/9/2026 10:55 AM	
 Avtale mellom SK og Sandefjord Brettseilerklubb om bruk Langeby - dat. 1994.pdf		1	9/9/2026 10:55 AM	

	Bruks og tiltaksplan - Langeby friområde.pdf	1	9/9/2026 10:55 AM	
	Dronevideo Langeby camping - juni 2026.mov	1	9/9/2026 10:55 AM	
	festekontrakt standard.pdf	1	9/9/2026 10:55 AM	
	Informasjon og situasjonskart - Langeby friområde og camping 2026.pdf	1	9/9/2026 10:55 AM	
	Klassifiseringsregler.pdf	1	9/9/2026 10:55 AM	
	Leieavtale mellom Sandefjord kommune og ny leietaker fra 01.01.2027 - Langeby camping.pdf	1	9/9/2026 10:55 AM	
	Politisk sak - Konkurransen og nye avtaler om campingdrift fra 2026.pdf	1	9/9/2026 10:55 AM	
	Situasjonskart og bilde Langeby camping.pdf	1	9/9/2026 10:55 AM	
	Situasjonskart.pdf	1	9/9/2026 10:55 AM	
	Vedlegg 2 - leieavtale - definisjon av vedlikehold - oppgaver og ansvar.pdf	1	9/9/2026 10:55 AM	
	Vedlegg til festeavtale Langeby - særskilte bestemmelser.pdf	1	9/9/2026 10:55 AM	

(1)

Name	Change date	Description
 Konkurransesgrunnlag - Drift av Langeby camping med leiligheter (Ny)	9/9/2026 2:18 PM	