



Oslo

Oslo kommune / Kulturetaten

Invitasjon til konkurranse om drift av kafé/restauranti Oslo ladegård.



Illustrasjon: Oslo ladegård fra
hagen. Lokalene for kafé/restaurant
ligger i underetasjen i fløyen vist til
venstre i bildet.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING.....	4
2.	OM EIENDOMMEN.....	4
2.1.	Oslo ladegård	4
2.2.	Beliggenhet og adkomst.....	4
3.	LOKALENE FOR KAFÉ/RESTAURANT.....	4
3.1.	Beskrivelse av lokalene.....	4
3.2.	Arealoversikt og inventarliste	5
3.3.	Bemerkninger til eiendommen/lokalene	6
3.4.	Samarbeid med Oslo ladegård	6
3.5.	Særlig om Follobanens anleggsarbeider	6
4.	INFORMASJON SOM SKAL FREMGÅ AV TILBUDET	7
4.1.	Tilbyders konsept og utfylt tilbudsskjema.....	7
4.2.	Serveringstilbud og kundeservice	7
4.3.	Økonomi	8
4.3.1.	Leiesum	8
4.3.2.	Felleskostnader	8
4.3.3.	Leietakers investeringsforpliktelser.....	9
4.3.4.	Leietakers vedlikeholds- og driftskostnader	9
4.4.	Åpningstider og kontraktperiode	9
5.	FORUTSETNINGER FOR AT TILBYDER SKAL KUNNE DELTA I TILBUDSKONKURRANSEN	9
5.1.	Kvalifisering til deltakelse i konkurransen	9
5.2.	Kvalifikasjonskrav.....	10
6.	UTLEIERS TILDELINGSKRITERIER.....	10
6.1.	Tildelingskriterier som grunnlag for evaluering og utvelgelse.....	10
6.2.	Tildelingskriteriene.....	10
7.	INNLEVERING AV TILBUD	10
7.1.	Tilbudsfristen	10
7.2.	Krav til tilbudsutforming og innlevering	11
8.	GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN.....	11
8.1.	Utleiers kontaktperson.....	11
8.2.	Prosedyre for gjennomføring.....	11
8.3.	Fremdriftsplan for konkurransen	12

8.4. Grunnlaget for konkurransen.....	12
8.5. Tildeling av kontrakt og begrunnelse	12

1. INNLEDNING

Oslo kommune, Kulturetaten, inviterer til konkurranse om drift av kafé/restaurant i Oslo ladegård. Konkurransen utlyses som en tjenstekonsesjonskontrakt. Lokalene som lyses ut for leie til serveringsvirksomhet er et mindre næringslokale i Oslo ladegårds underetasje, med adkomst via egen inngang. Direkte i tilknytning til lokalet er at uteserveringsareal på ca. 190 kvm.

Oslo Kommune v/Kulturetaten vil i det følgende betegnes som «Utleier», og innsender av tilbud vil bli betegnet som «tilbyder».

2. OM EIENDOMMEN

2.1. Oslo ladegård

Oslo ladegård er en staselig lystgård fra barokkeperioden, og ligger i Oslos middelalderby. Dagens hovedhus på Oslo ladegård ble oppført i 1720-årene, og rommer flotte salonger med interiører fra 1700 og 1800-tallet. Oslo ladegård er ansvarlig for arrangementer i Oslo ladegård, herunder omvisninger, konserter, seminarer og middager.

2.2. Beliggenhet og adkomst

Kafélokalene har en sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til holdeplasser for buss og trikk. Med kollektivtransport fra Oslo Sentralstasjon tar det 5-6 minutter, og strekningen tar i underkant av 15 minutter til fots. Beliggenheten gir et stort potensiale for å tiltrekke seg både turister og lokalbefolkning.

De nærliggende omgivelsene til Oslo ladegård består av Minneparken og Oslo torg som sammen med Middelalderparken inngår i Middelalderbyen. Området gjennomgår for tiden store bymessige endringer som har to hovedformål: Å være formidlingssted for Oslos tidligste historie, og å være nærpark for beboere og kontorer i Gamlebyen og Bjørvika.

Når arbeidet med Follobanen står ferdig vil potensialet for aktivitet i Middelalderbyen være stort, både hva gjelder formidling av stedets historie og etablering av kulturarenaer og møteplasser av ulikt slag. Follobanen vil neste doble Middelalderparken, og binde sammen områdene på hver side av Bispegata. Ladegårdshagen vil bli utvidet, og ruinene av den gamle Bispeborgen vil få nytt vernetak og ventelig bli en attraksjon i seg selv. Se mer om anleggsarbeidene i punkt 3.5.

3. LOKALENE FOR KAFÉ/RESTAURANT

3.1. Beskrivelse av lokalene

Lokalene for kafé/restaurant er et kombinert kjøkken- og serveringslokale. Serveringslokalet er møblert med designmøbler. Bilder av møblene følger vedlagt som vedlegg 1. Lokalene ligger på bakkeplan til venstre for hovedtrappen og er adskilt fra øvrige rom i bygget.

Som del av serveringsarealet inngår også en stor uteservering, direkte tilknyttet det innvendige serveringslokalet. Uteserveringen har gode solforhold og ligger ut mot Oslo ladegårds hage.

Uteserveringen utgjør et areal på ca. 190 kvm. Serveringsvirksomheten har et stort potensiale for besøkende særlig i sommerhalvåret.

Det er ønskelig med et nedtonet uttrykk på parasoller på uteserveringen, slik at disse ikke bryter med uttrykket til Oslo ladegård.

Garderobe/toalett for gjester på Oslo ladegård og kaféen er plassert i umiddelbar nærhet til serveringsarealet. Personalgarderobe med toalett og personalrom/kontor for ansatte ligger i byggets 1. etasje, adskilt fra kundeområdet.

Serveringslokalet har gjennomgått en rehabilitering i 2021/2022, hvor det blant annet har blitt installert ny kjøkkeninnredning, fettutskiller og belysning, samt utført behandling av gulv, samt malt vegger og tak, mv.

3.2. Arealoversikt og inventarliste

Nedenfor følger en oversikt over hvilke rom og fasiliteter som inngår i serveringsarealet, samt inventar/utstyr som medfølger. Plantegningene (Vedlegg 1) viser de ulike rommene.

ROM / FASILITETER	ETASJE	KVM	INVENTAR / UTSTYR
Kjøkken	U.etg	Ca. 12	Hvitevarer medfølger ikke.
Serveringslokale	U.etg	Ca. 51	Møblert med stoler og bord. Åpent ildsted/peis
Lager tilknyttet kjøkken	U.etg	Ca. 4	
Garderobe / toaletter for gjester	U.etg	Ca. 8,8	Wc og vask
Større separat lager	Kjeller	Ca. 14	
Garderobe/ toalett for ansatte	1.etg	Ca. 6,7	Wc og vask
Kontor/personalrom	1.etg	Ca. 10,2	
Totalt areal innendørs:		Ca. 94,7	

UTESERVERING	ETASJE	KVM	INVENTAR / UTSTYR
Utenfor serveringslokalet		Ca. 190	Medfølgende 14 bord, 10 benker og 24 stoler.
Totalt areal utendørs:		Ca. 190	

Skisser av serveringslokalet følger vedlagt som vedlegg 2.

Skisse av uteserveringsområdet følger vedlagt som vedlegg 3.

Bilder av møbler til serveringslokalet følger vedlagt som vedlegg 4..

Bilder av møblene til uteserveringen følger vedlagt som vedlegg 5.

Møbler som blir ødelagt eller av annen grunn må byttes ut erstattes ikke av Kulturetaten. Kulturetaten har heller ikke vedlikeholdsansvar for møbler som følger med lokalet. Møblene i serveringslokalet er spesialdesignet til lokalet, og kan ikke byttes ut av tilbyder. Tilbyder kan imidlertid velge å investere i annen møblering til uteserveringen enn den som følger med, men det utskiftingen må godkjennes skriftlig av utleier og eventuelt Byantikvaren før utskifting.

3.3. Bemerkninger til eiendommen/lokalene

Oslo ladegård er dels vernet og dels fredet. Dette medfører betydelige begrensninger i hvilke tiltak som kan utføres både innvendig og utvendig. Alle endringer skal forhåndsgodkjennes av Utleier. Dette gjelder både bygningsmessige endringer samt endringer av interiør. Se nærmere om dette i vedlagt leiekontrakt (**Vedlegg 6**) i kontraktens punkt 14.

Eiendommens utforming gir lite lagringsplass for kafé/restaurantvirksomhet. Det er nødvendig at tilbydere setter seg inn i disse utfordringene, og vurderer tiltak for å ivareta virksomhetens behov for effektive og smarte lagringsløsninger jf. vedlegg 6, utkast til leiekontrakt punkt 9.

3.4. Samarbeid med Oslo ladegård

Det er ønskelig at driver av kafé/restaurant innleder et samarbeid med Oslo ladegård og deres virksomhet. Det er positivt dersom tilbyder er disponibel for Oslo ladegård ved behov, og eksempelvis kan utvide åpningstiden for servering ved arrangementer, konserter og seminarer på Oslo ladegård for øvrig.

Fra 2016-2019 gjennomførte Oslo ladegård årlig ca. 20-25 arrangementer med behov for servering. Det er potensiale for å videreutvikle dette, særlig ved utleie til seminarer og møter på dagtid med enkel bevertning/forfriskninger. Dersom tilbyder kan tilby passende catering/servering vil det være mulighet for et samarbeid som kan øke tilbyders omsetning, spesielt i vintersesongen. Oslo ladegård disponerer et større anretningskjøkken i hovedhusets 1. etasje. Dersom tilbyder bistår med catering/servering til større arrangementer på huset kan tilbyder etter avtale leie/disponere anretningskjøkkenet.

Tilbyder står fritt til å levere cateringtjenester utenfor Oslo ladegård, og Oslo ladegård står fritt til å bestille catering fra andre aktører.

3.5. Særlig om Follobanens anleggsarbeider

Bane Nors opparbeidelse av Middelalderparken og utvidelse av Ladegårdshagen (jfr. punkt 2.2) vil ventelig starte opp sensommeren/høsten 2023. I følge de siste planene

til Bane Nor skal anleggsarbeidet ferdigstilles høsten 2024. Etter planen vil arbeidet utenfor Ladegårdshagen bli gjennomført i siste fase av anleggsperioden. Det vil i denne forbindelse måtte påregnes noe støy og ulemper for driften av Ladegården Kafé og uteområdet. Omfanget av dette er pr. i dag ikke avklart, og det kan komme endringer i planene, men utleier er i tett dialog med Bane Nor om gjennomføringen og vil holde en fremtidig leietaker godt orientert om arbeidet.

Et illustrasjonsbilde av Ladegårdshagen vedlegges som vedlegg 7. Det understrekes at endelig løsning vil fravike fra bildet, som kun er ment som en illustrasjon.

Kulturetaten ønsker allerede nå å knytte til seg den rette leietakeren som vil bidra med aktivitet i Ladegården Kafé fra sommersesongen 2023, under anleggsarbeidet, og etter at Middelalderparken og Ladegårdshagen er ferdig opparbeidet.

Kulturetaten er forberedt på å gi leietaker leiefritak/prisavslag etter husleieloven § 2-11 for det tilfellet at anleggsarbeidene hindrer drift i lokalene eller uteservingen helt eller delvis i perioder av anleggsarbeidene.

Det følger ingen parkeringsplass med leieforholdet. Det tillates kun varelevering. Det må tas hensyn til andre besøkende på Eiendommen.

4. INFORMASJON SOM SKAL FREMGÅ AV TILBUDET

4.1. Tilbyders konsept og utfyllt tilbudsskjema

Tilbyder skal levere et helhetlig serveringstilbud med beskrivelse av konsept som skal passe inn på den historiske eiendommen, og støtte opp under virksomheten på Oslo ladegård. Historisk inspirasjon i konseptet vil bli vektlagt positivt. Tilbudet skal rette seg mot både Oslo ladegårds besøkende og lokalbefolkningen/tilreisende for øvrig. Formålet er at serveringsstedet skal være et gjestfritt kulturelt møtested med et historisk preg som passer inn på Oslo ladegård og området for øvrig, herunder Middelalderparken.

Med tilbudsinvitasjonen følger et tilbudsskjema (Vedlegg 8). Utfyllt skjema skal innleveres sammen med tilbudet, og utgjøre en kort sammenfatning av totaltilbudet. Nedenfor i punktene 4.2, 4.3 og 4.4 fremgår krav til hva tilbudet skal inneholde.

4.2. Serveringstilbud og kundeservice

Serveringstilbud

Tilbyder skal presentere en helhetlig meny av mat og drikke, samt prisprofil for sin servering.

Kundeservice

Tilbyder skal presentere sin strategi for publikumshåndtering og kundefokus, både overfor egne gjester og for eiendommen for øvrig. Tilbyder skal redegjøre for hvilke

målgrupper/kunder serveringsvirksomheten rettes mot, samt eventuelle planlagte arrangementer i egen regi.

4.3. Økonomi

4.3.1. Leiesum

Tilbyder skal betale en prosentvis andel av virksomhetens brutto omsetning ekskl. mva. for leie av leieobjektet (**Årlig omsetningsbasert vederlag**). All inntekt fra tilbyders servering inne og ute, servering til øvrige arrangementer på huset og servering utenfor Oslo ladegård (catering) inngår i beregningsgrunnlaget. Tilbyder som får tildelt kontrakten må på forespørsel fremlegge revisorbekreftet årsoppgave over omsetning.

Tilbyder skal tilby en prosentsats av brutto omsetning i årlig omsetningsbasert vederlag til Utleier. Tilbyder skal også opplyse om forventet årlig omsetning for virksomheten i et forslag til omsetningsbudsjett, se vedlegg 8

Uavhengig av oppnådd omsetning skal tilbyder, i tillegg til tilbudt omsetningsbasert vederlag, garantere for en minimumsleie (**Garantert årlig minimumsleie**) til Utleier. Dersom avtalt prosentandel av omsetningsbasert vederlag blir lavere enn garantert minimumsleie, skal leietaker betale Garantert årlig minimumsleie til Utleier. Dersom avtalt årlig omsetningsbasert vederlag blir høyere enn årlig garantert minimumsleie skal tilbyder i stedet betale den avtalte prosentsatsen av virksomhetens totale årlige brutto omsetning, slik som det fremgår i første og andre avsnitt ovenfor.

Leiesummen innbetales kvartalsvis med et á konto beløp som utgjør $\frac{1}{4}$ av garantert minimumsleie. Dette utgjør årlig et beløp tilsvarende Garantert minimumsleie.

Ved årsslutt foretas en avregning av tilbudt Omsetningsbasert vederlag mot innbetalt Garantert minimumsleie. Dersom Omsetningsbasert vederlag overstiger innbetalt beløp har Utleier krav på denne differansen fra tilbyder.

4.3.2. Felleskostnader

Tilbyder skal i tillegg til årlig garantert minimumsleie og/eller årlig omsetningsbasert vederlag, betale en forholdsmessig andel av kostnader forbundet med forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader).

Årlige felleskostnader for serveringsvirksomheten er stipulert til kr 50.000 eks. mva.

Felleskostnader innbetales kvartalsvis med et á konto beløp på kr 12.250 eks. mva. Utleier avregner felleskostnadene mot innbetalt ákontobeløp ved årsslutt. Dersom reelle felleskostnader er høyere enn beløpet som er betalt gjennom akontoinnbetalingene faktureres leietaker for differansen. Dersom reelle felleskostnader er lavere enn beløpet som er betalt gjennom akontoinnbetalingene får leietaker differansen til gode.

Se leiekontrakten (vedlegg 6) punkt 6.3

4.3.3. *Leietakers investeringsforpliktelser*

Leietakeren skal for egen regning og risiko investere i alt av møbler, inventar og utstyr som er nødvendig for gjennomføring av tilbudt serveringskonsept, og som ikke leveres av utleier. Tilbyder skal i tilbudet opplyse om hvilke investeringer tilbyder planlegger i lokalene.

4.3.4. *Leietakers vedlikeholds- og driftskostnader*

Tilbyder skal dekke alle utgifter til egen drift, herunder serviceavtaler og løpende vedlikehold for teknisk utstyr, forsikringer, strømforsyning/nettleie og renhold. Oppstillingen her er ikke uttømmende. Se leiekontrakten (vedlegg 6) punkt [6.3].

Leietaker må inngå egen tømmeavtale for fettutskiller.

Det er ikke eget strømabonnement for kaféen, men en undermåler som utleier avleser og avregner etter forbruk.

Tilbyder må inngå egen avtale for søppelhåndtering tilknyttet serveringsvirksomheten.

4.4. Åpningstider og kontraktsperiode

Faste åpningstider for kafé/restaurant

Utleier ønsker at serveringsvirksomheten med uteservering holdes åpen både hverdager og helger i sommerhalvåret (mai – september), så langt dette er mulig innenfor tilbyders serveringskonsept.

Tilbyder skal tilby åpningstider for serveringsvirksomheten, herunder et minimum av faste åpningstider hverdager og helg med sesongvariasjoner i løpet av året.

Åpningsdag og kontraktsperiode

Tilbyder skal angi planlagt dato for åpning/oppstart av virksomheten. Endelig bindende overtakelse og åpningsdag for serveringsvirksomheten vil fastsettes i leiekontrakten.

Utleier ser for seg en leieperiode på 3 - 5 år. Tilbyder skal tilby en leieperiode. Kontraktsperioden vil være åpen for forhandling.

5. FORUTSETNINGER FOR AT TILBYDER SKAL KUNNE DELTA I TILBUDSKONKURRANSEN

5.1. *Kvalifisering til deltakelse i konkurransen*

Tilbydernes kvalifikasjoner vil bli vurdert ut fra innlevert dokumentasjon. Det er kun tilbydere som er funnet kvalifisert som vil få sine tilbud evaluert. Nedenfor redegjøres nærmere for kravene for å delta i konkurransen.

5.2. Kvalifikasjonskrav

Tilbyder skal sammen med tilbudet sende inn:

- Skatteattest for skatt og merverdiavgift. Skatteattesten skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra fristen for å levere tilbud. (Utenlandske tilbydere skal fremlegge attest fra tilsvarende myndighet).
- Firmaattest (norske selskap). For Utenlandske tilbydere leveres godtgjørelse på at selskapet er registrert i bransjeregister eller foretaksregister som foreskrevet i lovgivningen i landet tilbyderen er etablert.
- Daglig leder må oppfylle kriteriene for å oppnå nødvendige tillatelser, herunder fremlegge kursbevis og/eller redegjørelse for at skjenkebevilling oppnås.
- Tilbyder må redegjøre for alle virksomheter selskapet er tilknyttet.

6. UTLEIERS TILDELINGSKRITERIER

6.1. Tildelingskriterier som grunnlag for evaluering og utvelgelse

Utvelgelsen av tilbyder skjer på bakgrunn av utvalgte tildelingskriterier jf. punkt 6.2. nedenfor.

Utleier vil velge ut det totaltilbudet som etter endt forhandling anses som samlet sett det økonomisk mest fordelaktige for utleier. I vurderingen vil det bli lagt vekt på økonomi, herunder foreslått omsetningsbudsjett, tilbudt helhetlig forretningsidé og åpningstider slik dette er presisert i tildelingskriteriene pkt 6.2, og tilbudsskjema inntatt i vedlegg 8.

Alle momentene som skal vektlegges i tildelingskriteriene fremgår av tilbudsskjema vedlegg 8, som innleveres sammen med øvrig tilbudsmateriale/utfyllende tilbud.

6.2. Tildelingskriteriene

- Økonomi, herunder foreslått omsetningsbudsjett og tilbudt omsetningsbasert vederlag, tilbudt garanti og planlagte investeringer. Dette kriteriet vektes med 50 %.
- Helhetlig forretningsidé i tilbudet, herunder presentasjon av konsept, presentasjon av drift og rutiner, samt personalets egnethet og erfaring. Dette kriteriet vektes med 40 %.
- Tilbudte minimum åpningstider. Dette kriteriet vektes med 10 %.

7. INNLEVERING AV TILBUD

7.1. Tilbudsfristen

Siste frist for innlevering av tilbud er søndag 19. februar 2023 kl. 23.59. Tilbudet skal være utleier i hende før utløpet av fristen. For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

7.2. Krav til tilbudsutforming og innlevering

Tilbudet skal være på norsk, og innsendes av en person som har fullmakt til å forplikte tilbyderen. Tilbyder skal levere signert tilbudsbrief sammen med utfylt tilbudsskjema som er inntatt i vedlegg 8 i denne tilbudsinvitasjonen. Vedståelsesfristen for tilbudet skal være 15.05.2023 kl. 23.59.

Epost med vedlagt tilbudsmateriale sendes anskaffelser@kul.oslo.kommune.no.
Emnefelt merkes: «*Tilbud om serveringsvirksomhet - Oslo ladegård*».

Det er ikke adgang til å gi et tilbud på deler av oppdraget. Det er heller ikke adgang til å gi alternative tilbud. Det er videre ikke anledning til å ta vesentlige forbehold fra grunnleggende elementer i denne tilbudsinvitasjonen. Tilbud som inneholder slike vesentlige forbehold vil bli avvist. Mindre forbehold skal være presise og entydige.

8. GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

8.1. Utleiers kontaktperson

Oppdragsgivers kontaktperson i forbindelse med denne konkurransen er:

Navn: Kristoffer Haugland

E-postadresse: kristoffer.haugland@kul.oslo.kommune.no

Eventuelle spørsmål knyttet til konkurransen skal rettes til utleiers kontaktperson per e-post, med kopi til postmottak@kul.oslo.kommune.no.

Dersom du ønsker å bli holdt orientert om eventuelle spørsmål fra andre interessenter og Kulturetatens svar om konkurransen kan du sende en forespørsel om dette til kristoffer.haugland@kul.oslo.kommune.no.

8.2. Prosedyre for gjennomføring

Alle interessenter kan levere tilbud i henhold til tilbudsinvitasjonen. Utleier vil sikre at kravet om likebehandling og etterprøvbarhet blir ivaretatt. Tilbydere er bundet av tilbudet frem til 15.05. Kl. 23.59.

Det arrangeres separate befaringer av eiendommen og lokalene. Befaringer vil bli avholdt i uke 4 - 6.

Konkurransen vil i utgangspunktet avgjøres på grunnlag av de innleverte tilbudene. Utleier forbeholder seg likevel retten til å gjennomføre forhandlinger. Utleier avgjør på bakgrunn av vurderingskriteriene i punkt 5.2 ovenfor hvilke(n) tilbyder(e) som inviteres til forhandlinger. Resultatet av forhandlingene vil nedfelles i leiekontrakt mellom partene.

Det tas forbehold om å kunne avlyse konkurransen.

8.3. Fremdriftsplan for konkurransen

Hendelse	Uke	Dato	Tidspunkt
Kunngjøring av konkurranse	4		
Adskilte tilbudsbeferinger	4 - 6		
Frist for innlevering av tilbud	7	19.02.2023	Kl. 23.59
Evaluering av tilbud og invitasjon til eventuelle forhandlinger	8		
Satt av til forhandlinger	8 - 12		
Valg av tilbyder og utsendelse av tilbudsbrief	12		

Overstående fremdriftsplan er foreløpig.

8.4. Grunnlaget for konkurransen

Komplett tilbudsinvitasjon (konkurransegrunnlag) består av følgende dokumenter:

- Tilbudsinvitasjon (dette dokument)
- Vedlegg 1: Plantegninger
- Vedlegg 2: Skisser av serveringslokalet
- Vedlegg 3: Skisse av uteserveringsområdet
- Vedlegg 4: Bilder av møbler til serveringslokalet
- Vedlegg 5: Bilder av møbler til uteservering
- Vedlegg 6: Utkast til leiekontrakt
- Vedlegg 7: Illustrasjonsbilde av Ladegårdshagen
- Vedlegg 8: Tilbudsskjema

8.5. Tildeling av kontrakt og begrunnelse

Alle tilbydere som har deltatt i konkurransen vil få en skriftlig tilbakemelding om utleiers avgjørelse og begrunnelse for valget.

Utleier forbeholder seg retten til ikke å inngå kontrakt med noen av tilbyderne dersom tilbudene etter utleiers vurdering ikke er tilfredsstillende.

Dato: 23.01.2023



Stein Slyngstad
(Sign.)

Direktør
Kulturetaten