



**Ulvik
herad**

Perla i Hardanger

**Ulvik herad inviterer interessentar til å levere
konseptbeskrivelse og plan for finansiering
av etablering og utvikling av berekraftig
flaskevatnproduksjon i Osa i Ulvik**



Frist: 7.desember 2026

Innhold

OSA – VATN FRÅ HARDANGER	4
1. Ei unik moglegheit i Hardanger	4
2. Osa og Ulvik.....	4
3. Ressursen – vatnet	4
4. Dette kan Ulvik herad tilby	5
5. Frå naturressurs til internasjonalt produkt	6
6. Vi leitar ikkje berre etter kapital	6
7. Nye arbeidsplassar	6
8. Lokal verdiskaping	7
9. Berekraft	7
10. Finansiell gjennomføringsevne	7
11. Forretningsplan	8
12. Konsesjonar og offentlege løyve	8
13. Kven ynskjer vi å høyre frå?.....	9
14. Kva vil Ulvik herad leggje vekt på?.....	9
15. Dokumentasjon frå interessentane.....	10
16. Prosessen	11
17. Full gjennomgang.....	12
18. Ei investering i meir enn ein fabrikk – Kontaktinfo.....	12
Kontakt	13
19. Atterhald	13
20. Kartutsnitt og bilete	14
Brønnspefikasjonar:	16

OSA – VATN FRÅ HARDANGER

Ulvik herad inviterer seriøse aktørar med langsiktige ambisjonar til å presentere sine planar for etablering og utvikling av flaskevatnproduksjon i Osa i Hardanger.

1. Ei unik moglegheit i Hardanger

Inst i Osafjorden, omgitt av fjord, fjell, bre og urørt vestlandsnatur, ligg bygda Osa i Ulvik herad. Her ønskjer Ulvik herad å leggje til rette for ny aktivitet basert på ein av dei mest grunnleggjande og verdifulle naturressursane vi har: **reint norsk vatn.**

Heradet inviterer no investorar, produsentar og industrielle samarbeidspartnarar til å konkurrere om moglegheita til å etablere og utvikle framtidig flaskevatnproduksjon i Osa.

Dette er ikkje berre ei moglegheit til å overta eit produksjonsanlegg. Det er ei moglegheit til å byggje ei langsiktig verksemd med utgangspunkt i ein unik vassressurs, eit eksisterande industrielt fundament og ei bygd og ein kommune som ønskjer ny aktivitet og nye arbeidsplassar.

Ulvik herad ønskjer ein aktør som ser potensialet – og som har både vilje og evne til å realisere det.

2. Osa og Ulvik

Osa ligg inst i Osafjorden, ein arm av Hardangerfjorden, i Ulvik herad i Vestland.

Området er prega av store fjellområde, vatn, vassdrag og nærleik til Hardangerjøkulen.

Ulvik er ei jordbruks-, reiselivs- og næringslivsbygd med lange tradisjonar for lokal mat- og drikkeproduksjon. Hardanger har samtidig utvikla ein stadig sterkare internasjonal identitet knytt til reine naturprodukt, frukt, sider, reiseliv og lokal kvalitetsproduksjon.

For ein framtidig produsent av flaskevatn gir dette ein interessant kombinasjon: **ein attraktiv naturressurs, ei sterk geografisk merkevare og eit lokalsamfunn som ønskjer etableringa velkomen.**

3. Ressursen – vatnet

Kjernen i prosjektet er tilgang til vatn av svært høg kvalitet.

Vassressursen i Osa har tidlegare vore grunnlag for kommersiell satsing på flaskevatn og har eigenskapar som kan gi grunnlag for posisjonering i både norsk og internasjonal marknad. Vatnet er kjenneteikna av svært låg mineralisering.

Tilgjengelege analysar, historiske analysedata og annan dokumentasjon knytt til vasskvaliteten vil, så langt Ulvik herad disponerer eller har rett til å vidareformidle materialet, kunne gjerast tilgjengeleg for kvalifiserte interessantar.

Det same gjeld eventuell dokumentasjon knytt til tidlegare omtale, testar, prisar eller vurderingar av vatnet.

Uttrykk som «**verdens beste drikkevatt**» har vore nytta om vatnet. Ein framtidig aktør må sjølv kvalitetssikre og dokumentere grunnlaget for slike påstandar før dei eventuelt blir nytta kommersielt.

Ulvik herad meiner uansett at kombinasjonen av dokumentert vasskvalitet, opphav, natur og geografisk identitet gir eit svært interessant utgangspunkt for utvikling av eit premiumprodukt frå Hardanger.

4. Dette kan Ulvik herad tilby

Ein ny aktør vil ikkje nødvendigvis måtte starte frå null. Som del av etableringsmoglegheita kan det, med atterhald om endeleg avtale, mellom anna inngå tilgang til:

- **Tomt og fabrikk**
Eksisterande tomteareal med eller utan fabrikkbygning(ar) tilrettelagd for verksemd knytt til produksjon av flaskevatt. Dersom bygning(ar) inngår i avtalen, vert dei overlevert i den stand dei er på visningstidspunktet (as is).
- **Vassressurs**
Tilgang til aktuell vassressurs på dei vilkåra som vert fastsette i endeleg avtale og innanfor offentlege løyve/konsesjon. Sjølve vassressursen, som er eigd av Ulvik herad, vert ikkje overdratt. Uttak frå denne vert regulert i eigen avtale mellom ny aktør, Ulvik herad og lokale grunneigarar, oppad avgrensa til faktisk behov.
- **Brønn og pumpeanlegg**
Eksisterande brønn/brønnar, pumpe og tilhøyrande installasjonar og infrastruktur som inngår i prosjektet, med potensiale for utviding. Brønn(ar), pumpeanlegg og anna infrastruktur vert overteke i den stand det er (as is).
- **Teknisk infrastruktur**
Eksisterande infrastruktur knytt til anlegget vil bli nærare dokumentert i samband med konkurransen og eventuell due diligence. Teknisk anlegg vert overteke i den stand det er (as is).
- **Bustader**
Ulvik herad arbeider med utvikling av nye bustader. Dette kan gi framtidige arbeidstakarar tilgang til moderne bustader i nærleiken av arbeidsplassen.

Den endelege oversikta over eigedelar, rettar, teknisk tilstand og kva som konkret inngår i ei eventuell avtale, vil verta avklart i samband med val av ny aktør og framforhandling av avtale mellom ny aktør og Ulvik herad.

5. Frå naturressurs til internasjonalt produkt

Marknaden for flaskevatn omfattar alt frå volumprodukt til eksklusive premiumprodukt med tydeleg geografisk identitet.

Ulvik herad tek ikkje stilling til kva forretningsmodell ein framtidig aktør bør velje. Vi ønskjer i staden at interessentane sjølve presenterer korleis dei meiner ressursen i Osa best kan utviklast.

Det kan mellom anna vere innan:

- premium flaskevatn
- hotell-, restaurant- og serveringsmarknaden
- eksport
- detaljhandel
- spesialmarknader
- private label-produksjon
- berekraftige emballasjeløysingar
- andre produkt eller konsept baserte på vassressursen.

Heradet er særleg interessert i konsept som kombinerer kommersielt potensial med langsiktig lokal verdiskaping.

6. Vi leitar ikkje berre etter kapital

Ulvik herad ynskjer ein **langsiktig industriell og lokal samarbeidspartnar**.

For heradet er ikkje sjølve etableringa eit mål i seg sjølv. Målet er å skape varig aktivitet og verdiar i Osa og Ulvik.

Det inneber at ein framtidig aktør må kunne dokumentere både økonomisk evne og ei truverdig forståing av kva det inneber å etablere verksemd i eit lite lokalsamfunn.

Vi ynskjer ein aktør som vil vere ein del av lokalsamfunnet – ikkje berre hente ut ein ressurs frå det.

7. Nye arbeidsplassar

Eit sentralt mål for Ulvik herad er etablering av **nye, varige lokale arbeidsplassar**. Interessentane blir difor bedne om å beskrive:

- kor mange arbeidsplassar verksemda realistisk kan skape
- planlagt utvikling i talet på arbeidsplassar dei første åra
- kva kompetanse verksemda vil ha behov for
- i kva grad lokal og regional arbeidskraft kan nyttast
- eventuell bruk av lærlingar og kompetansebygging
- kva funksjonar som faktisk skal lokalisrast til Osa og Ulvik

Heradet vil leggje større vekt på realistiske og dokumenterbare planar enn på høge, men usikre prognosar.

8. Lokal verdiskaping

Ulvik herad ynskjer at etableringa skal gi ringverknader utover arbeidsplassane direkte ved fabrikk. Interessentane bør difor beskrive korleis dei vil samarbeide med og nytte: lokale leverandørar, entreprenørar, transportørar, serviceverksemdar, overnattings- og serveringsverksemdar og andre delar av næringslivet i Ulvik og Hardanger der dette er kommersielt og praktisk føremålstenleg.

Det vil òg bli lagt vekt på vilje til godt og langsiktig samarbeid med lokale grunneigarar og andre rettshavarar.

9. Berekraft

Ei verksemd som byggjer merkevara si på reint vatn og norsk natur, må også ta ansvar for naturen ho er avhengig av. Ulvik herad forventar difor at ein framtidig aktør presenterer ein truverdig strategi for berekraftig produksjon.

Denne bør mellom anna omtale:

- berekraftig uttak av vassressursen
- energibruk
- emballasje
- transport
- avfall og gjenvinning
- klimaavtrykk
- natur- og miljøomsyn
- lokal samfunnsmessig berekraft

Heradet er positiv til innovative løysingar som kan redusere miljøbelastninga frå produksjon og distribusjon.

10. Finansiell gjennomføringsevne

Prosjektet krev ein aktør med tilstrekkeleg kapital og langsiktig finansiering. Interessentar må difor kunne dokumentere økonomisk og finansiell kapasitet til å gjennomføre den satsinga dei presenterer.

Dette skal mellom anna omfatte:

- årsrekneskap og revisjonsrapportar
- skatteattest
- dokumentasjon av eigenkapital
- finansieringsplan
- dokumentasjon frå finansieringsinstitusjonar eller investorar
- eigarstruktur
- opplysningar om reelle rettshavarar

Nyoppretta prosjektselskap må kunne dokumentere finansiering eller garantiar frå eigarar/investorar på ein måte som gir Ulvik herad tilfredsstillande tryggleik for gjennomføring.

Heradet kan gjennomføre kredittvurderingar og annan nødvendig kontroll av aktuelle aktørar og deira eigarar før endeleg avtale vert inngått.

11. Forretningsplan

Interessenten skal presentere ein overordna forretningsplan med konseptbeskrivelse for etableringa.

Planen bør minimum omtale:

- konseptbeskrivelse
- produkt og marknadsposisjon
- planlagde marknader
- produksjonsvolum og utvikling over tid
- investeringsbehov
- finansiering
- organisering
- bemanning
- distribusjon og logistikk
- marknadsføring
- berekraft
- framdrift
- dei viktigaste risikofaktorane

Det skal òg leggjast fram ein realistisk tidsplan frå avtaleinngåing til produksjonsstart.

12. Konsesjonar og offentlege løyve

Det ligg per tidspunktet for utarbeiding av dette prospektet føre konsesjon/løyve knytt til den verksemda som tidlegare har utnytta ressursen. Det er uklart om denne konsesjonen vil oppretthaldast.

Ulvik herad gir ikkje gjennom dette prospektet garanti for at eksisterande konsesjon eller andre løyve kan overførast til ein ny eigar eller drivar, eller at dei vil vere gjeldande på tidspunktet for ei framtidig etablering. Interessentane må sjølv undersøkje dei regulatoriske føresetnadene for planlagt verksemd.

Dersom eksisterande konsesjon fell bort, ikkje kan overførast, må endrast eller ny konsesjon eller andre offentlege løyve er nødvendig, vil det vere den framtidige drivaren sitt ansvar og risiko å søkje om og oppnå nødvendige godkjenningar.

Ulvik herad vil innanfor rolla si som offentlig mynde og samarbeidspartnar bidra til ein føreseieleg og effektiv dialog, og vil også kunne vere ein pådrivar overfor anna mynde, men kan ikkje garantere utfallet av søknader som etter lov eller forskrift skal behandlast av heradet eller andre offentlege organ.

Grunnvatnet som konsesjonen gjeld, berører private grunneigarar sine eigedomar i tillegg til Ulvik herad sin eigedom. Dei private grunneigarane vil vera part i framtidige avtalar om bruken av vatnet.

13. Kven ynskjer vi å høyre frå?

Invitasjonen er open for norske og internasjonale aktørar som har relevant industriell, kommersiell eller finansiell kompetanse.

Dette kan vere:

- etablerte drikkevareprodusentar
- internasjonale vassprodusentar
- næringsmiddelverksemdar
- industrielle investorar innan drikkevannproduksjon
- investeringsmiljø eller konsortium med nødvendig kompetanse og kapital

Det avgjerande er ikkje storleiken på verksemda i dag, men om aktøren kan dokumentere ein realistisk og finansiert plan for utvikling av verksemda i Osa.

14. Kva vil Ulvik herad leggje vekt på?

Val av framtidig samarbeidspartnar skal byggje på ei heilskapleg vurdering. Ulvik herad ønskjer derfor ikkje berre eit økonomisk bod.

Følgjande forhold vil vere sentrale i vurderinga:

- **Gjennomføringsevne**

Dokumentert økonomisk og finansiell kapasitet og evne til å gjennomføre prosjektet.

- **Investeringsvilje**

Storleik, realisme og finansiering av planlagde investeringar i Osa og Ulvik.

- **Arbeidsplassar**

Talet på realistiske, varige arbeidsplassar som blir etablerte lokalt.

- **Lokal verdiskaping**

Planar for bruk av lokale og regionale leverandørar og andre positive ringverknader.

- **Forretningsplan**

Kvaliteten og realismen i konsept, marknadsstrategi, produksjonsplan og økonomiske føresetnader.

- **Berekraft**

Miljømessig, økonomisk og sosial berekraft i prosjektet.

- **Samarbeid**

Dokumentert vilje og evne til samarbeid med Ulvik herad, lokalt næringsliv, grunneigarar og lokalsamfunnet.

- **Langsiktig perspektiv**

Korleis interessenten vil utvikle verksemda og tilstadeværet sitt i Osa over tid.

- **Økonomiske vilkår**

Tilbodet knytt til kjøp, leige, investering eller annan økonomisk modell for eigedom, anlegg og rettar.

Ulvik herad tek atterhald om å fastsetje endelege kriterium og eventuell vekting av innkomne interesser.

15. Dokumentasjon frå interessentane

Interessentar vil bli bedne om å levere ei samla framstilling som minimum inneheld:

1. Presentasjon av selskapet og eigarane
2. Organisasjonsnummer eller tilsvarande utanlandsk registrering
3. Oversikt over reelle rettshavarar
4. Relevant erfaring frå tilsvarande verksemd
5. Forretnings- og marknadsplan
6. Konseptbeskrivelse, jf. pkt. 11 over
7. Investeringsplan
8. Finansieringsplan og dokumentasjon av finansieringsevne
9. Planlagt tidspunkt for oppstart
10. Planlagt produksjonskapasitet
11. Plan for bemanning og lokale arbeidsplassar
12. Plan for berekraft og miljø
13. Plan for lokal verdiskaping og samarbeid

14. Eventuelle føresetnader knytt til eigedom, infrastruktur og vassressurs
15. Forslag til økonomiske og kontraktsmessige vilkår
16. Referansar frå relevante prosjekt eller samarbeid

Ulvik herad kan be om ytterlegare dokumentasjon og gjennomføre nærare undersøkingar av aktuelle kandidatar.

16. Prosessen

Ulvik herad ser føre seg ein prosess i fleire steg, styrt av administrasjonen i Ulvik herad og Stiegler Advokatfirma AS:

Fase 1 – Invitasjon

Prospektet blir offentleggjort og kan samtidig sendast direkte til kjende norske og internasjonale interessentar.

Fase 2 – Interesse og dokumentasjon

Interessentar sender inn presentasjon og etterspurd dokumentasjon innan fastsett frist.

Fase 3 – Kvalifisering

Heradet vurderer mellom anna økonomisk soliditet, eigarstruktur, relevant erfaring og gjennomføringsevne. Representant for private grunneigarar deltek i denne fasen

Fase 4 – Dialog

Eit utval kvalifiserte interessentar kan bli inviterte til nærare dialog, synfaring i Osa og presentasjon av sine planar. Det kan vera aktuelt at slik presentasjon skal skje både overfor prosjektadministrasjonen og for politisk organ.

Fase 5 – Endeleg tilbod

Aktuelle kandidatar kan bli inviterte til å levere endeleg og bindande tilbod.

Fase 6 – Val og forhandling

Ulvik herad vurderer tilboda samla og kan gjennomføre nærare forhandlingar før eventuell avtale vert utarbeidd.

Fase 7 – Politisk vedtak

Endeleg framforhandla avtale mellom ny aktør og Ulvik herad vert lagt fram for Ulvik heradsstyre for endeleg godkjenning.

Heradet tek atterhald om at prosessen kan bli endra, avslutta eller gjennomført utan at avtale blir inngått dersom dette blir vurdert som nødvendig eller føremålstenleg.

17. Full gjennomgang

Kvalifiserte interessentar vil etter nærare avtale kunne få tilgang til relevant dokumentasjon for å gjennomføre egne undersøkingar. Dette kan mellom anna omfatte dokumentasjon knytt til:

- Eigedom
- Bygningar
- Tekniske installasjonar
- Brønnar og pumpeanlegg
- Vassanalysar
- Offentlege løyve
- Eksisterande infrastruktur
- Andre relevante forhold

Interessentane er sjølve ansvarlege for å gjennomføre dei undersøkingane dei meiner er nødvendige før bindande tilbod blir gitt. Ulvik herad understrekar at både eigedom, bygningar, tekniske anlegg og rettar vert overteke slik dei føreligg i dag (as is).

Synfaring på eigedomen/eigedomane kan ordnast etter avtale.

18. Ei investering i meir enn ein fabrikk – Kontaktinfo

For Ulvik herad handlar dette prosjektet om meir enn produksjon av flaskevatn.

- Det handlar om å skape aktivitet i ei lita bygd.
- Det handlar om arbeidsplassar.
- Det handlar om å bruke ein lokal naturressurs på ein ansvarleg måte.
- Det handlar om å skape ringverknader for næringslivet.
- Og det handlar om å finne ein investor og samarbeidspartnar som ønskjer å vere med og utvikle Osa og Ulvik over tid.

Til gjengjeld kan den rette aktøren få høve til å byggje ei verksemd rundt ein svært interessant vassressurs, med utgangspunkt i eit eksisterande anlegg (as is) eller bygge nytt om ein heller vil det, og med Hardanger som opphav.

OSA - Reint vatn - Rein natur - Nye moglegheiter

Ulvik herad inviterer dykk til å vere med på å bli med på utviklinga.

Kontakt

For Ulvik herad

Kontaktperson: Jon Håkon Hegdahl, Stiegler Advokatfirma AS

Stilling: Advokat

Telefon: +47 924 27 269

E-post: jhh@stiegler.no

Adresse: Fortunen 1, 5013 Bergen

Frist for å melde interesse: 7.desember 2026 kl 12:00.

Dokumentasjon i tråd med pkt. 15 over skal sendast til:

Advokat Jon Håkon Hegdahl, Fortunen 1, 5013 Bergen, epost:

jhh@stiegler.no.

Det er interessenten sjølv som har ansvar for å melde interesse og senda dokumentasjon innan gitt tidsfrist. Tidsfristen er absolutt, og gjeld uansett om dokumenta vert sendt med posten, via epost eller ved personleg levering hjå advokat Hegdahl på adresse Fortunen 1 i Bergen. For seint innkomen interesselmelding vil ikkje bli vurdert.

19. Atterhald

Dette dokumentet er ei overordna invitasjon til å melde interesse og utgjer ikkje i seg sjølv eit bindande tilbod frå Ulvik herad om etablering av ny næringsverksemd i Ulvik.

Opplysningane i prospektet er så langt som råd kvalitetssikra mot teknisk, juridisk og økonomisk dokumentasjon før den er endeleg publisert.

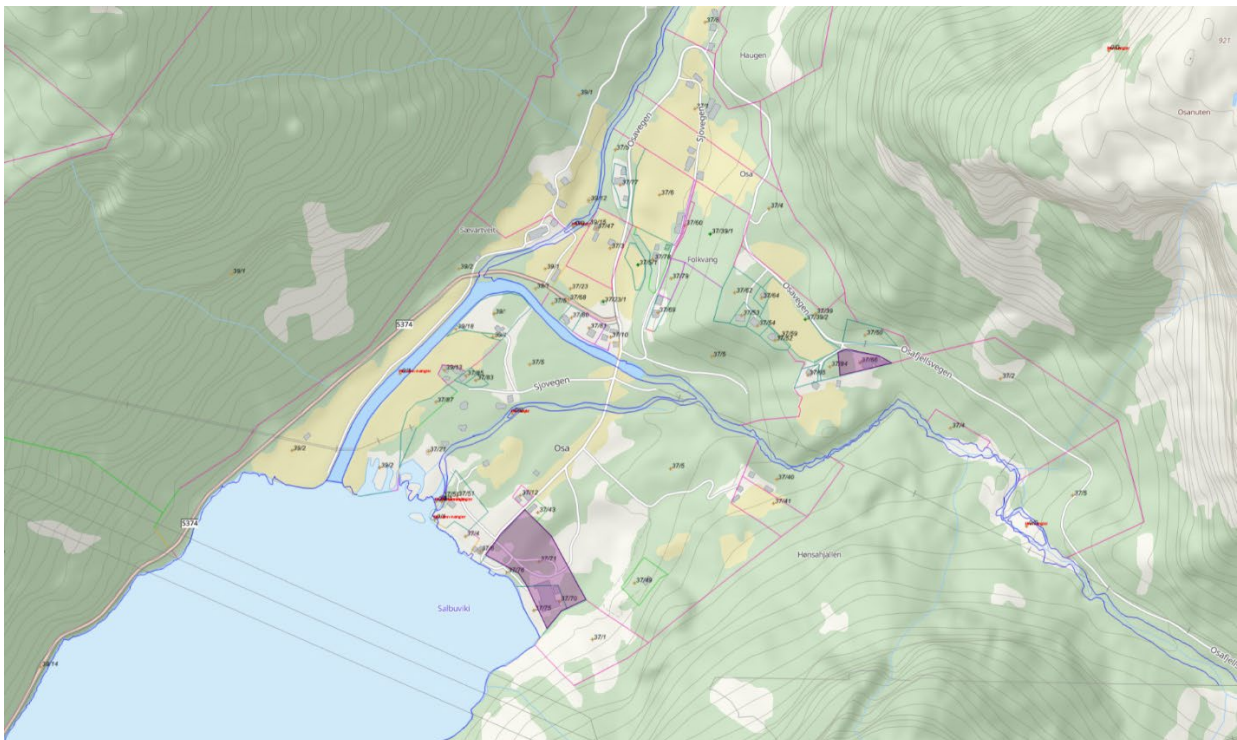
Ulvik herad tek atterhald om feil eller manglar i opplysningane, endringar i føresetnadene for prosjektet og nødvendige politiske eller administrative vedtak.

Proessen og avtalestrukturen vil gjennomførast i samsvar med dei rettslege rammene som gjeld for heradet, mellom anna reglane om offentlig eigedomsforvaltning, offentlig støtte, likebehandling og andre relevante krav.

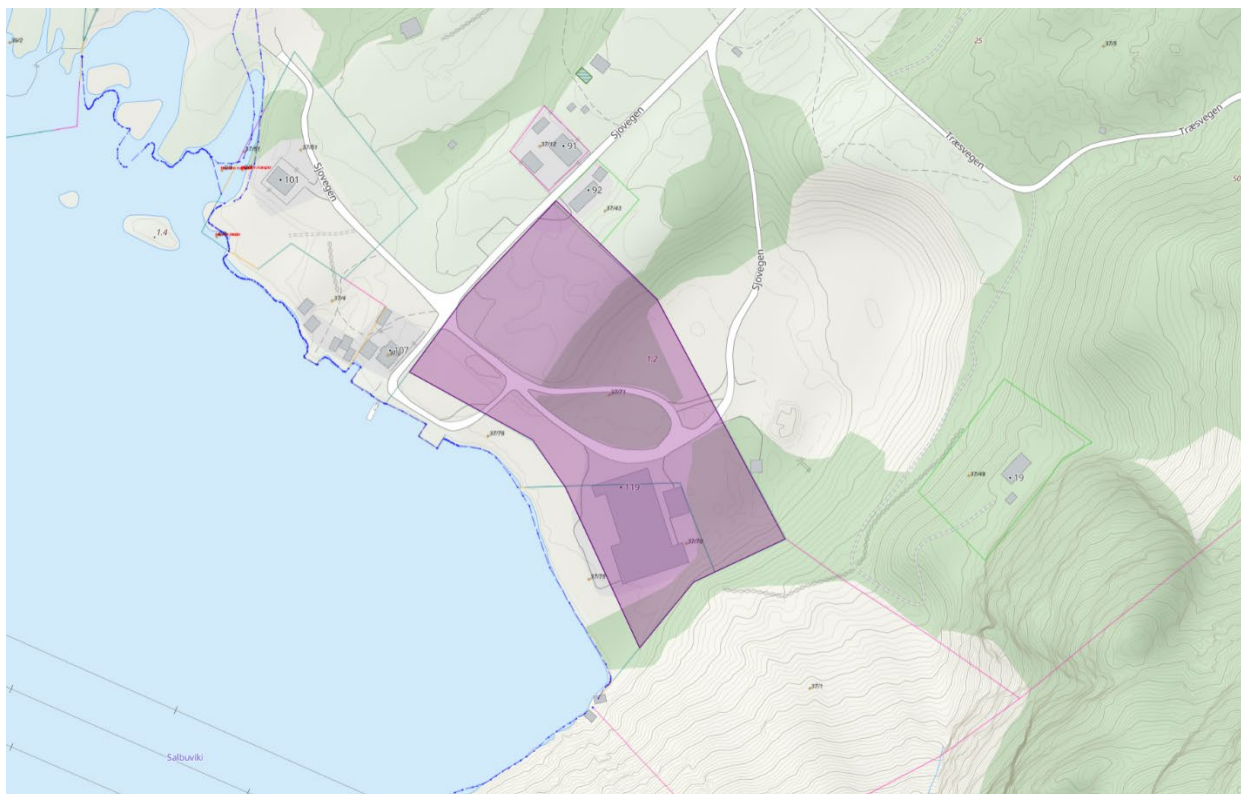
20. Kartutsnitt og bilete



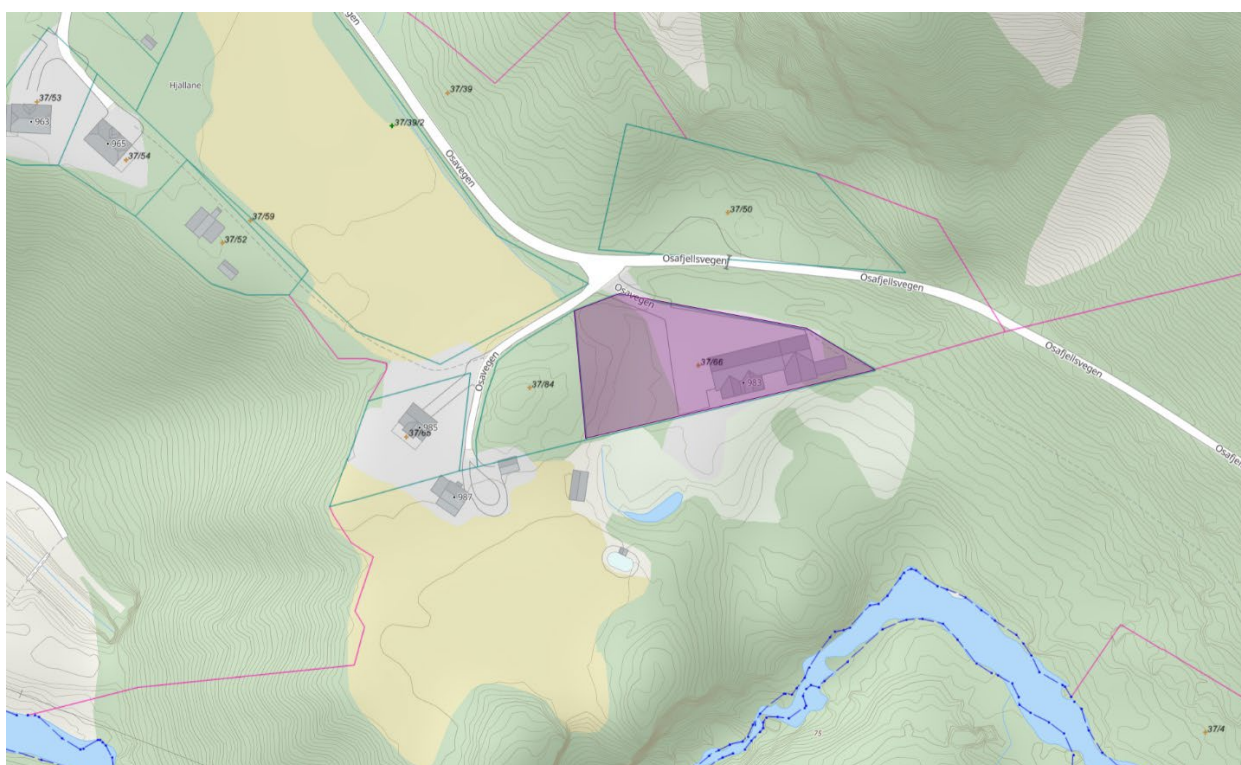
Ulvikafjorden til venstre og Osafjorden til høgre. Osa ligg lengst inn i Osafjorden



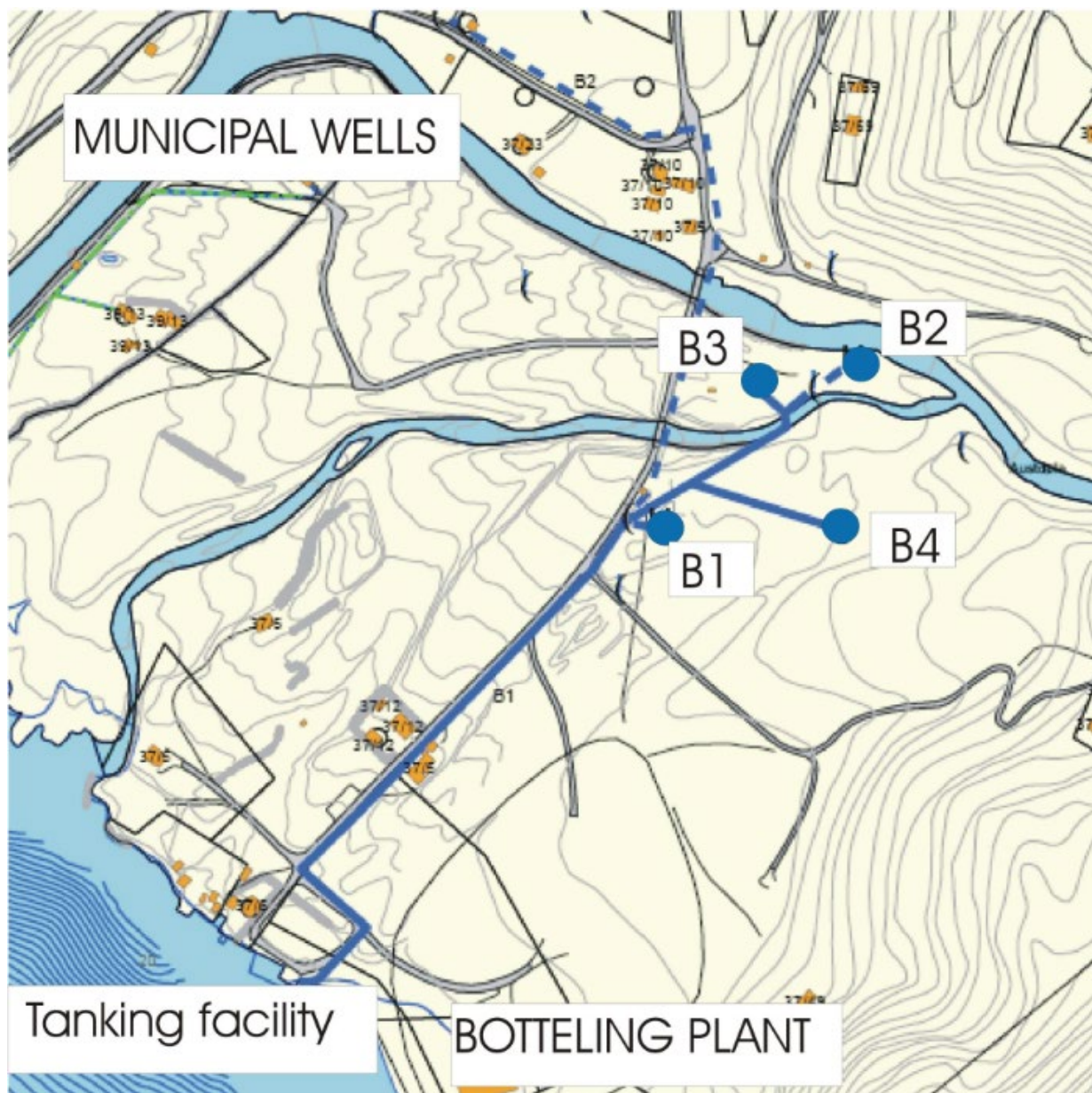
Lilla markering viser dei eksisterande fabrikkbygningane med tilhøyrande areal si plassering i Osa



Eksisterande flaskevatnfabrikk (lilla markering) ved Osafjorden



Den øvre bygningen, i seinare år mest brukt til lager



Kommunale brønner relatert til vatnfabrikken

Totalt 4 brønner på kommunal grunn, alle relativt like. To av brønnene er kobla til fabrikk (B1 og B4). B2 og B3 er fullt ut konstruert, men ikkje tilkobla, og utan pumpe.

Brønnspesifikasjonar:

- Filterdiameter: 263/250 mm
- Filteropning: 1 mm
- Filterlengde: 10 m
- Foringsrør, diameter: 273/267 mm
- Lengde foringsrør: ca 30m under terreng
- Materialkvalitet: AISI 304 (Rustfritt stål)



Ulvik sentrum m/Brakanes Hotel midt i bildet. Fotograf: Marius Haugsdal



Stemingsbilete frå frukt- og siderbygda Ulvik. Fotograf: Heidi Kvamsdal



Røykjafossen i Osa. Fotograf: Mikael Bjørnetun



Fabrikkbygningen i Osa. Fotograf: Ukjent



Øvre bygning i Osa. Fotograf: Ukjent