

Her er oversikten over Norges beste konferansehoteller. DN har spurt de 9 viktigste hotellaktørene om et tilbud på deres favoritt hotell for en faglig samling på 20 personer.

2011
**DE
BESTE**
KURS OG
KONFERANSE-
HOTELLENE



EN HISTORISK OASE

Norske konferansehoteller*

FAVORITTHOTELL:
Thorbjørnrud Hotell

STED OG BELIGGENHET:
Ved Randsfjorden i Jevnaker

REISEMÅTE:
Buss fra Oslo

SPESIELLE ATTRAKSJONER:
Glassblåseshow på Hadeland Glassverk og omvisning på Kistefos-Museet

BEGRUNNELSE:
Et historisk hotell, spennende arkitektur,

historisk hage og vakkert landskap

PRIS PER PERSON:
4070 kroner, inkludert buss

*Norske Konferansehoteller er et salgssamarbeid mellom 12 frittstående konferansehoteller. DN har valgt ut sammenslutningens beste hotell til dette formålet i samarbeid med personer med kjennskap til hotellene

Dette er premissene:

■ To overnattinger, tre kursdager, inkludert mat og møtefasiliteter. Avreise fra Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger eller Tromsø. Prisintervall fra 4.000 til 8.000 kroner per person.

■ Prisene er ikke nødvendigvis sammenlignbare da det kan foreligge kvalitetsforskjeller ved blant annet valg av rom, måltider og annet innhold. Tilbudene kan innhentes fra hotellene ved ønske om en detaljert sammenligning av prisene.

HELE LISTEN
BLA OM



Direktørbolig. Thorbjørnrud Hotel var tidligere direktørbolig ved Hadeland Glassverk. Den tidligere eierens tilbygg er, i følge Olav Lie-Nilsen (til høyre) bygget med forakt for drift og vedlikehold.

Mangemillionær. Først holdt Olav Lie-Nilsen på å knekke nakken, men nå kan han bli mangemillionær i kampen mot Norges beste konferansehoteller.



KJØPTE 82 ROM FOR TRE MILLIONER

TEKST: ØYSTEIN KROGRUD
FOTO: THOMAS HAUGERSVEEN
OSLO/JEVNAKER

Hotellgründer Olav Lie-Nilsen kjemper Davids kamp mot Goliat på DN's uoffisielle liste over Norges beste konferansehoteller. Lie-Nilsen kjøpte Thorbjørnrud Hotel på Jevnaker for tre millioner kroner under finanskrisen i 2008, og fikk ni millioner kroner i nettogjeld med på kjøpet. I utgangspunktet gjorde han et godt kjøp, men han mistet 30 prosent av omsetningen kort tid etter at avtalen var inngått. Han nådde bunnpunktet da han mistet mobiltelefonen i pølsegrøt mens han kokte medisterpølser til et julebord i desember 2008. Nå er han valgt ut som representant for nisjaktøren Norske Konferansehoteller i konkurranse med Norges største hotellkjeder, som overtar en stadig større andel av markedet.

DN har invitert **Norges fem største hotellkjeder**, landets **tre fremste nisjaktører** og **den største reisebyråkjeden**, til å velge ut sitt favoritt hotell blant alle deres konferansehoteller, som til sammen omfatter nesten hele det norske markedet. Det er et uoffisielt norgesmesterskap i konferansehoteller, dog uten rangering. DN har bedt de utvalgte aktørene om et tilbud til en fiktiv gruppe på 20 personer som skal på en faglig samling. På listen over favoritt-hotellene figurerer gigantene i det norske konferansemarkedet, i tillegg til noen få nisjehoteller med presset økonomi.

Lie-Nilsen sitter på Thorbjørnrud Hotel og spiser grillet indrefilet av okse fra Hadeland med braserte kalvekjaker, mangold fra egen hage samt kantareller, potetkrem og rødvinssaus. Også syltet rødlok, som han synes har litt for mye syre i seg til rødvinen av merket Chateau Coufran 2005 Bordeaux, som han har vært nede og hentet i hotellets



utgangspunktet glamorøst ut, men virkeligheten er en helt annen. Det er ikke uten grunn at et offentlig annonsert hotell med 82 rom og 8000 kvadratmeter ved Randsfjorden gikk for kun tre millioner kroner, pluss ni millioner kroner i nettogjeld, under finanskrisen. Tendensen er at store og nye kjedehoteller vinner markedsandeler på bekostning av eldre og frittstående hoteller. Lie-Nilsen sier at Thorbjørnrud Hotel er bygget med forakt for drift og vedlikehold, selv om han også påpeker at

vinkjeller. Han gjentar til stadighet at 2005 var en spesielt god årgang.

Ble smittet av svineinfluensa

Det høres i

noen av ulempene gir hotellet et unikt særpreg. Av 8000 kvadratmeter utgjør korridorene 1700 kvadratmeter. Alt er bygget på en flate, som gir store avstander internt på hotellet. All oppvarming er elektrisk, og den første vinteren var kaldere enn på lenge. Som mangeårig direktør på hotellet visste Lie-Nilsen hva han gikk til, men det ble verre enn han hadde trodd.

– Finanskrisen forverret seg ytterligere etter at jeg kjøpte hotellet. Dessuten sa kjøkkensjefen opp jobben kort tid etter overtagelsen. Da måtte jeg overta ansvaret for kjøkkenet - i tillegg til alt annet. Noen dager ramlet det inn avbestillinger på over 300 gjestedøgn. I noen perioder var det så få bestillinger at jeg sjekket om telefonen fortsatt virket. På toppen av det hele ble jeg smittet av svineinfluensa og lagt i isolat på Ullevål sykehus. Våren 2009 var det så stille at vi valgte å stenge en periode, og for å unngå permitteringer begynte alle de

ansatte og jeg å tilbakeføre hagen til den opprinnelige stilen fra 1933. Jeg har fått mange bekymringer med på kjøpet. Vi er spesielt rettet inn mot kurs- og konferanser, og det er en næring som er fryktelig eksponert mot alt som skjer i verden. Det er lett å kutte ned på. Derfor er det viktig å ha et godt sovehjerte og et godt forhold til banken.

Sentrale hoteller på vinnerlisten

Lie-Nilsen sier han aldri ville ha kjøpt hotellet av Fellesforbundet hvis det ikke var for at det ligger kun en time fra Oslo og 50 minutter fra Gardermoen. Tilnærmet alle aktørene i DN's uoffisielle Norgesmesterskap sier det går en grense på en time fra en storby for kurs- og konferansehoteller. Unntakene er steder som har noe helt spesielt å by på, som Lofoten. Blant deltagerens ni utvalgte favoritt-hoteller ligger fem innenfor en times reiseavstand

■ **Går på.** Hotellgründer Olav-Lie Nilsen trodde han visste hva han gikk til da han kjøpte Thorbjørnrud Hotel under finanskrisen. Etter mange harde år peker pilene nå oppover. Her besøker han hotellets nye våpen i kampen om kundene, en nyinnkjøpt gård som har vært ubebodd i 30 år.

til Oslo, mens de fire siste ligger i Lofoten, London og Stavanger.

– Før ble det tillagt vekt at man skulle komme seg litt langt bort og oppleve noe nytt. Nå får man lite påmeldinger på steder som Geilo, Hafjell og Roros fordi folk sier de ikke kan kaste bort en halv dag på å reise hver vei. En time er ofte perfekt fordi det er langt nok til å føle at man er borte, og nær nok til at det blir kort reisetid, sier administrerende direktør Torgeir Silseth i Nordic Choice Hotels, som har valgt Quality Spa & Resort Son som kjedens favoritt-hotell, med 40 minutter kjøretid fra Oslo.

Administrerende direktør Morten Thorvaldsen i Thon Hotels er enig, selv om han har valgt Thon Hotel Lofoten som kjedens favoritt-hotell.

– Vinnerne er konferansehotellene som ligger innenfor en radius på en time fra Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Tromsø. Lofoten er et unntak fordi det er



så spektakulære omgivelser med fjellene, havet og midnattssolen. Enten må det være kort reiseavstand, eller noe helt unikt.

I 2009 omsatte Norges fire største hotellkjeder Choice, Rica, Rezidor og Thon for henholdsvis 3.1, 2.6, 2.0 og 1.8 milliarder, ifølge Howath Consulting. Markedsleder Choice oppgir en resultatmargin på rundt åtte prosent.

Kjøpte husdyr på fest

Til sammenligning omsatte Thorbjørnrud Hotel for 21,2 millioner kroner i fjor med et overskudd på 54.000 kroner. Rentene på Lie-Nilsens lånefinansierte kjøpesum på tre millioner kroner ble betalt av direktør-lønnen på 480.000 kroner. Det er ikke mer enn til salt i groten, men pilene snudde allerede i 2009, i følge hotellgründeren. Han sover i hotellets stabbur når han ikke reiser hjem til leiligheten på Kampen i Oslo. Nå har han forflyttet seg til hotellets nye våpen i kampen mot de store kjedene. En nyinnkjøpt og nærliggende gård til 2,8 millioner kroner, som har vært ubebodd de siste 30 årene.

– Etter at jeg overtok har vi satset mer på myke verdier som kunst, hagen, selvdyrket mat og ulike kulturelle innslag overfor gjestene. Nå har jeg kjøpt denne gården, som jeg vil integrere i hoteldriften. I forrige uke



Avslappende kunst. Olav Lie-Nilsen satser på myke verdier som romantisk hage og kunst i kampen mot de store kjedehotellene.

var jeg på en fest i Valdres, og da kjøpte jeg to rørsauker, to telemarksauker, ei dølaku og fire villsau. Etter hvert skal vi bygge opp en stamme på 200 vinterforede sauer, som hvert år skal gi 400 lammeunger. Da kan vi servere pinnekjøtt fra egen gård. Selv har jeg tatt etterutdanning i etnologi ved Universitetet i Oslo i tillegg til mat og matkultur ved Universitetet i Bergen. Vi merker konkurransen fra de store kjedehotellene, og vårt svar er enda mer særpreg. Vi ønsker oss flere store og industrielle kjedehoteller, for da blir vårt særpreg enda mer synlig. 50 minutter fra Thorbjørnrud Hotel ligger hotellets rake motsetning blant norske konferansehoteller. Det er Radisson Blu Airport Hotel, som er Rezidor Hotels Norways favoritt hotell i DNS uoffisielle



mesterskap. Flere aktører sier at flyplass-hotellet trolig er Norges mest populære hotell målt i belegg.

Las Vegas Night

Etter det DN erfarer ligger beleggprosenten på over 85 prosent. Det står i sterk kontrast til andre hoteller rundt Gardermoen. Hotellets unike egenskap er at det ligger nærmest flyterminalen. Hotellet har også gitt det billigste tilbudet blant alle favoritt-hotellene. Blant aktivitetene hotellet tilbyr er Las Vegas Night, Award Night og Airport Party, fremgår det av tilbudet.

– Det er unikt at man kan fly inn og spasere rett over til vårt hotell. Det er noe annet enn å ta en skyttelbuss i mulig regn og mørke. Sentral beliggenhet betyr mye,

sier direktør for Sør-Norge Tarje Hellebust i Rezidor Hotels Norway.

Tilbake på Lie-Nilsens nyinnkjøpte gård kan det derimot virke som om tiden står helt stille. I et uthus står det en Raufoss-moped og en Massey Ferguson, også kalt Gråtass, fra 1954. I kjelleren på hovedhuset står det en gammel bakerovn, som var utslagsgivende for at Lie-Nilsen ville kjøpe gården. Han kjøper helst eiendom med gamle bakerovner. Fra før står det en gammel bakerovn i hans leilighet på Kampen, som tidligere var et bakeri, og det er også en gammel bakerovn på Thorbjørnrud Hotel.

På vei mot overskudd

– Men blir det noen penger ut av det?

– Jeg har aldri vært så opptatt av penger for pengenes skyld. Men det er viktig med god økonomi for å sikre en god bedrift. I august hadde vi tidenes beste måned. Driften på hotellet viser en positiv utvikling og jeg mener det er realistisk at vi skal gå med et årlig overskudd på tre millioner kroner fra og med 2014.

oystein.krogsrud@dn.no



Bunnpunkt. Her mistet Olav Lie-Nilsen mobilen i pølsegrøta under et julebord i desember 2008, etter at kjøkkensjefen hadde sagt opp.