

## Renovering af Villa Sol, Rungsted Kyst

### Beskrivelse

Ambitionen i renoveringsprojektet for Villa Sol på Dreyersvej 8 var, at fastholde ejendommens oprindelig karakter, stemning og arkitektur på trods af udfordringen med at skulle totalrenovere ejendommen. Når man omdanner et så særegent fritidshus til en moderne helårsbolig, indebærer det samtidig, at husets tekniske formåen opdateres til at kunne klare nutidens skrappe krav.

Bygherre, Arkitekt og Entreprenør har studeret gamle tegninger og fotos af, hvordan bygningen oprindeligt har set ud, for at føre huset tilbage til fordums pragt med det originale som forbillede.

Alt i alt er Villa Sol gjort klar til nutiden på smukkeste vis, og projektet fremstår som et inspirerende eksempel på, hvordan vores gamle huse kan transformeres til vores tid. Det er med denne motivation, at vi indstiller Villa Sol til RENOVER prisen 2017.

### Eksempelværdi

Projektet med at total- og energirenovere den Nationalromantiske Villa Sol på Dreyersvej 8 bygget i 1901, har været et eksempelarbejde af sjælden karakter. Den private bygherres engagement, samt rådgiver og udførendes tilgang, har skabt et unikt resultat. Gennem et omfattende analyse og forarbejde, fremstår huset fuldstændt med genopretning af husets mange håndværksmæssige detaljer. Projektet har centreret sig om, at fastholde kulturhistoriens værdier gennem en fuld transformation fra søvndyssende og nedslidt sommerhule, til frembringelsen af en helstøbt Nationalromantisk villa. En fungerende privat bolig der nu er klar til det moderne liv og brugsmønstre.

### Energikrav og bæredygtighed

Der er gennem renoveringen arbejdet med at opdatere alle husets funktionelle egenskaber. Dermed har samtlige arealer, konstruktioner og teknikker været i spil for at få huset bragt ind i en ny tid med nye krav til ejendommen.

I dag kan BR15 krav til energiramme overholdes for hele ejendommen på trods af at være fra 1901. Dette er opnået ved en tilbundsående isoleringsstrategi med bl.a. 'Kingspan', samt nye effektive vinduespartier, dog 100% identisk udsenende med de eksisterende. Dertil minimeres forbruget ved ekstensiv planlægning af de tekniske installationers samspil og anvendelighed i dagligdagen, herunder 'KNX EL-anlæg' og nyeste 'Danfoss' varmepumpe system med vertikale grundboringer. Dermed er huset på niveau med de skrappeste krav og forbrug i nybyggede huse på kommercielle marked, og kan gennem nem og tilgængelig planlægning nedbringe forbruget af ressourcer på trods af at være et hus med mere end 100 års historie.

### Samarbejde

Renoveringen af Villa Sol er foregået i et respektfuldt og smidigt samarbejde mellem Bygherre Christian Ellegaard, Hørsholm Kommunes tekniske afdeling, arkitekt Peter Wedell-Wedellsborg fra REFORM og udførende Entreprenør Anders Flemming Hansen. Kommunen var grundlæggende meget glade for, at der var nogen der ville renovere Villa Sol, idet der tidligere flere gange var ansøgt om nedrivningstilladelse for bygningen. Bygningen er bevaringsværdig i klasse 3.

I løbet af vore møder stod det klart, at renoveringsarbejdet ville blive massivt. Den positive modtagelse og forståelse blev grundlag for et produktivt samarbejde, der endeligt udløste en godkendt byggetilladelse.

Efterfølgende var det et intensivt samarbejde mellem bygherre, arkitekt, historikere og entreprenør for, at fastholde niveauet i de mange detaljer og løsningen som et hele, og uden at vakle samt forfalde til de nemme løsninger. Sværest var nok det, at få skabt en holdbar samt æstetisk acceptabel metode til at isolere huset,

især på 1. Sal, hvor der var en hel del bindingsværk som husets signatur.

Renoveringen blev gennemført inden for tidsplanen på ca. 12 mdr. og budgettet landende ligeledes inden for den planlagte ramme.

### **Brugskvalitet**

Den eksisterende bygning var i særdeles kritisk tilstand og stort set nedbrudt. Derfor var den også i stor fare for at blive nedrevet af tidligere ansøgere. Projektet har således sikret et stykke værdifuld kulturarv, der også for fremtidens generationer vil være en pragtfuld klassisk, men fuld funktionel bolig. Boligen er skabt til og for en dansk familie på 5 personer, 2 voksne og tre børn, og lever til fulde op til de ønskede moderne bekvemmeligheder og funktionelle behov i hverdagen, uden at bygningens høje alder påvirker andet end positivt til en umiddelbar tilknytning.

### **Bidrag til omgivelser**

Snarere end, at følge tidens trend med aflukkede private ejendomme, fremstår Villa Sol på Dreyersvej imødekommende og tilgængelig. Ejendommen bidrager til områdets forskønnelse og bevarelse med en følelse af tryghed og en historisk fortælling der er tilgængelig for naboer og forbipasserende. Skellet markeres af et grønt filter, hvori ankomsten markeres af to trækonstruktioner. Med en port af træ søjler der er udformet med en detaljering fra husets oprindelsestidspunkt, refererer ejendommen til de klassiske nordsjællandske naturområder som Dyrehaven, og vandbyerne Tårnbæk, Vedbæk, Rungsted o.a. Huset er en integreret del af historien om Kystbanen, båndet mellem by og land, og bygningen med de karakteristiske sidefløje er et bidrag til formidlingen af denne unikke historie og de sommervillaer der blev bygget i perioden.

### **Økonomi og værdiforøgelse**

Husets brug som fritidsbolig giver ikke mulighed for sammenligning med tidligere økonomi, men der er med projektet opnået, at der kan leves op til kravene fra myndighederne, og mere til. Huset følger niveauet ved BR15, og CO2 samt materiale besparelsen ved at rovere i stedet at nybygge må anses som væsentlig. På trods af den høje renoveringssum (+10mio DKK) er der tilført en endnu højere værdi til huset. På baggrund af vurderingen fra realkreditinstituttet har bygningen på tilført en ekstra værdi på +5mio DKK ud over renoveringsomkostningen, så man kan konkludere, at en sådanne renovering er rentabel såfremt det gøres med respekt for de iboende værdier.

### **Udførelseskvalitet**

I selve renoveringen af villa sol blev der lagt fantastisk meget vægt på husets originalitet, stilart og på, at de gamle detaljer blev velbevaret. Dette skete ved en total gennemfotografering af huset og oprettelsen af et bibliotek i en container fyldt med de gamle stykker af døre, paneler, loft stuk og meget mere. Materialer og udførelse der er grundlag for husets oprindelige arkitektur er velbevaret således, at man samtidig har fået en ny fortolkning af huset i form af teknik og detaljer. Dette gør at man som eksempel ikke ser nogle rør kabler eller ventilation. Stort set alt hvad der kunne gemmes er gemt, fra originale glas fra huset originale døre og vinduer, så alle detaljer står med husets originale udtryk, og er nøje afstemt med arkitekt og byggherre, udført og tilpasset i alle rum. Et af de store emner i huset er listeloftene i stueplan, hvor der er brugt meget energi på at placere lys og ventilation præcis så dette passede perfekt med udskæringer og mønstre i loftet. En af de andre emner er de udskæringer i træbeklædninger på udhæng og det store arbejde med at flytte bindingsværket ud da huset er blevet efterisoleret, og dette ikke skulle kunne ses, da husets detaljer ikke måtte fremstå anderledes end det originale udtryk. Ligeledes er der genskabt via gamle billeder fundet af byggherre og historisk forskning, detaljer på tårnet med sin nye vejrhane skabt, der er meget gennemtænkt

udtryk fra området og tilpasset huset. Selv taget er genlagt med original sten som er blevet fundet frem til huset så originaliteten er gennemført.

## **Renoveringen**

De væsentligste ændringer udvendigt er:

Det bebyggede areal på grunden bevares – dog konverteres en del af husets sammenstyrtede udestue/orangeri til en udvidelse af have/spisestuen og en overdækket terrasse.

Den gamle køkkenindgang anvendes til hovedindgang. Der vil fortsat være et par trin op til hoveddøren, dog et par færre end ved den gamle hovedindgang.

Renoveringen omfatter:

- Udskiftning af tag, vinduer, puds, bindingsværk. Ved udskiftningen anvendes samme design af teglsten, og vinduer. Dog skal tag genopbygges med ny (indvendig) isolering.
- Der graves omfangsdræn hele vejen rundt om huset og ydermuren under jorden isoleres udenpå. I kælderen opgraves der jord og gulvet isoleres og støbes, samt etablering af gulvvarme.
- I stueplan og første sal fjernes alle gulve (vandskadede) og nye gulve, vægge etc. bygges op fra bunden. Huset efterisoleres. Det nye tag isoleres og de nye vinduer kommer til at følge nutidens bygningsreglement fsva isolering. Der installeres Genvex anlæg og det er planen også at installere jordvarme, således at huset har næsten samme energiforbrug som et nybygget hus.
- Huset kan I kraft af renoveringsprojektet overholde BR10 krav om varmetab, tæthed og forbrug.

Renoveringen er gennemført med stor opmærksomhed på detaljen. Eksempelvis er huset isoleret uden på den gamle facade, og bindingsværket er på smuk vis genskabt uden man bemærker, at væggen er blevet tykkere. Til et moderne familiehus hører også ønsket om mere dagslys og udsigt. Derfor er der nænsomt tilføjet større vinduer med udsigt til Øresund, som er i fin harmoni med husets proportioner.