

NYHEDSBLAD FRA GI

# BEDRE BOLIGER

Nr. 1 / 2023

## Fin renovering i Nyborg

Heinitz Leth søger den gode løsning

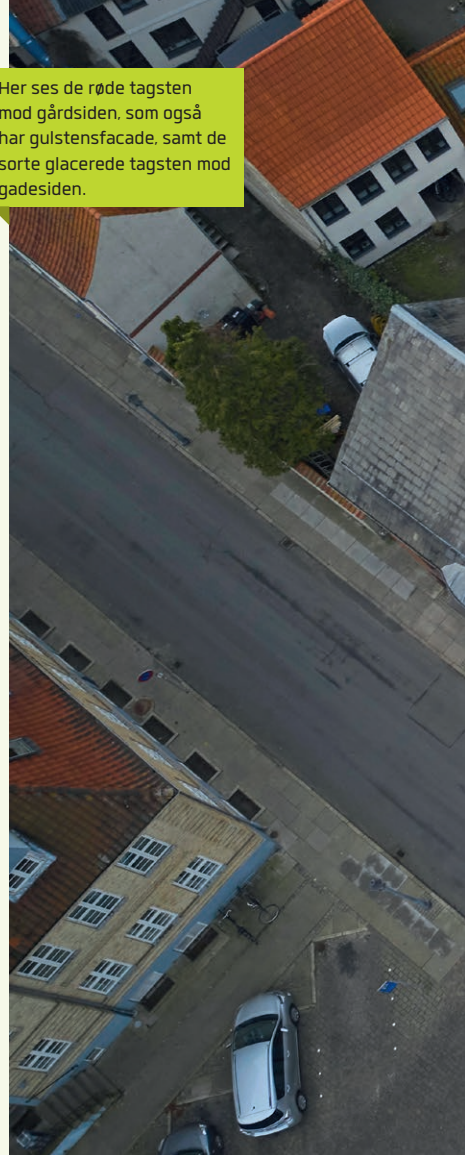




AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN  
FOTO: LARS AARØ

# Guldsmed og udlejer med sans for detaljer

Her ses de røde tagsten mod gårdsiden, som også har gulstensfacade, samt de sorte glacerede tagsten mod gadesiden.



**Heinitz Leth har lavet guldringe og renoveret udlejningsejendomme det meste af sit liv. Den umage kombination har passet ham perfekt!**



Heinitz Leth

**D**en gamle købstad Nyborg – smukt beliggende ved Storbælt – er en fin provinsby med knap 20.000 indbyggere og ganske meget historie. Ved begyndelsen af gågaden har en udlejningsejendom fået en kærlig behandling, som flugter fint med Nyborgs mange bygningsmæssige værdier.

## Statelig ejendom

Ejendommen blev bygget i 1911 og den rummer 15 lejemål. Ejeren Heinitz Leth købte ejendommen i 1986.

Heinitz Leth er guldsmed, og som ung begyndte han i et guldsmedeværksted i Odense. Værkstedet overtog han fra sin mester som 23-årig i 1977. Heinitz ville gerne udvide, så han også havde en butik med smykker. Det lykkedes allerede i 1978, hvor han etablerede sin egen guldsmedeforretning med både værksted og butik i Nyborg.

## Købmandsgård til 75.000 kr.

I Nyborg gjorde Heinitz også sin entre på ejendomsmarkedet, da han i 1978 at købe en fredet købmandsgård i Skipperstræde i den gamle del af Nyborg. Pris 75.000 kr. Det lyder ikke af meget, men den trængte til renovering. Det kostede 1,5 mio. kr, og på den tid var renten ca. 20 %.

“Folk syntes jeg var skør at købe en gammel nedslidt købmandsgård. Men jeg har nok altid haft et øje for værdierne i ældre ejendomme.





Drømmen dengang var at indrette butikker, men det endte med udstykning til ejerlejligheder,” fortæller Heinitz.

Heinitz solgte købmandsgården i 90’erne.

### Ministerhjælp

Den virksomme unge mand gjorde indtryk i lokalmiljøet, og flere ældre indflydelsesrige borgere var venligt og hjælpsomt stemt over for Henitz Leth. Blandt andet socialdemokrat og tidligere minister Svend Horn og folk fra den lokale bevaringsforening. “Dem fik jeg mange gode råd af,” fortæller Heinitz Leth.

Ejendomsporteføljen toppede for år tilbage med 50 lejemål, og nu er der blot en ejendom tilbage med 15 lejemål.

Den sidste ejendom er nu blevet renoveret. Omgivelserne kan glæde sig over Heinitz’ veneration for god

renovering. Den er nemlig en pryd for gadebilledet.

Nedløbsrør, tagrender og kvistinddækninger er udført i kobber, som matcher de gamle smukt irrede sålbænke. Der går dog ca. 41 år, før det hele er grønt. Desuden er der udført en nænsom renovering af vinduer, facade og tag.

### Teknikerservice

“Vi gik i gang i 2021 og jeg var glad for at kunne få GI’s gode lån, og for at få teknikerservice fra Bo Lauritsen. Det var fx ham, som gjorde opmærksom på, at vi hellere måtte fuger vinduespartierne med mørtel og fehår i stedet for silikonefuger. Den slags detaljer betyder meget,” fortæller Heinitz Leth.

Men der var også rådgiver på projektet, og det anbefaler Heinitz Leth også andre at gøre. Rådgiveren fangede en del småfejl inden de blev dyre

at rette. Blandt andet et facadeparti, som blev overset, da det var skjult af stilladset. Det blev rettet, mens det stadig var billigt. Og faktisk reducerer gode rådgivere også risiko for tvist og konflikter parterne imellem.

### Tag

Taget har fået fine sortglaserede sten mod gaden og de billigere røde mod gårdsiden. Ganske som det var før. På gårdsiden ses også, at der er anvendt billigere gule sten, som man kender det fra tidligere tiders byggeskik. Gården er hyggelig, og for år tilbage, blev der også anlagt altaner.

Heinitz har nu kontor i stueetagen, og her har han bevaret en hel del af sit gamle guldsmedeværksted.

### Tillidsforhold til håndværkere

Som mange andre bygningsejere er Heinitz Leth lykkedes med at opbygge gode tillidsfulde forhold til lokale





→ håndværksvirksomheder, og den gensidige tillid sparer også en masse problemer. En maler, som Heinitz ofte har brugt, blev under coronaen arbejdsløs. Heinitz ansatte ham, og han har siden malet alt muligt for Heinitz. Blandt andet opgangene i ejendommen.

### Lejlighed totalrenoveret

Fornylig døde en ældre beboer, og her har maleren og andre håndværkere

totalrenoveret lejligheden, så den kan udlejes som en moderne tidssvarende bolig. Alle el- og vvs installationer er udskiftet og væggene er pudset op på ny. Bad og køkken er gjort større end tidligere.

“Det er ikke blevet nemmere at udleje i Nyborg. Det er jo 2. sal uden elevator, og man skal have en rimelig indtægt for at kunne bo der,” fortæller Heinitz.

Men han har fundet nye lejere. Et

par i slutning af fyrrerne, som gerne vil bo i byen.

### Stoppede som guldsmed

Smykkebutikken og værkstedet blev lukket for 10 år siden. Ikke umiddelbart med Heinitz gode vilje. Men af helbredsmæssige årsager, fortæller Heinitz. “Jeg har desværre indåndet skadelige dampe igennem mit arbejdsliv som guldsmed, og det reagerede mine lunger kraftigt på. Det så skidt ud, og jeg havde det ikke godt. Men i Tyskland fandt jeg en behandling, som har være afgørende for mig og min livskvalitet. Men guldsmedearbejdet var endegyldigt slut.”

Det gamle værksted fremstår næsten som et museum over traditionelt guldsmedeværktøj. Smukke patinerede vidnesbyrd om et fascinerede fag og et helt arbejdsliv.



Bygning er rig på smukke detaljer. Fx dette dørparti historicistisk stil med buet portal og granittrin, med pragtgericht i rillet sandsten. Moderne jonisk imiterede søjlehoveder med vaser på gesimsbryn.



Den nyrenoverede lejlighed har fået et tidssvarende badeværelse.





Mod gårdsiden er der anvendt billigere gule sten. For år tilbage, blev der etableret altaner.



Tydelige minder fra en svunden tid hvor Heinitz var guldsmed.



# Noter

## NÅR DET GÅR GALT

### Pas på tagrenden

Bagfald på tagrenden betyder at der er opstuvet vand. Så er frosten kommet, og vandet i tagrenden er blevet til is. Konsekvensen ved tøjbrud bliver at vandet løber over og opfugter murværket. Samme problem kan opstå ved tilstoppet nedløbsrør.

Opfugtet murværk kan medføre fugt i boligen med fx skimmelsvamp til følge. Desuden kan det opfugtede murværk rammes af frostsprængninger.

Under etablering af tagrender skal byggherre have fokus på korrekt hældning. Desuden er det vigtigt at efterse og rense tagrender med passende mellemrum.

## NYE FILM

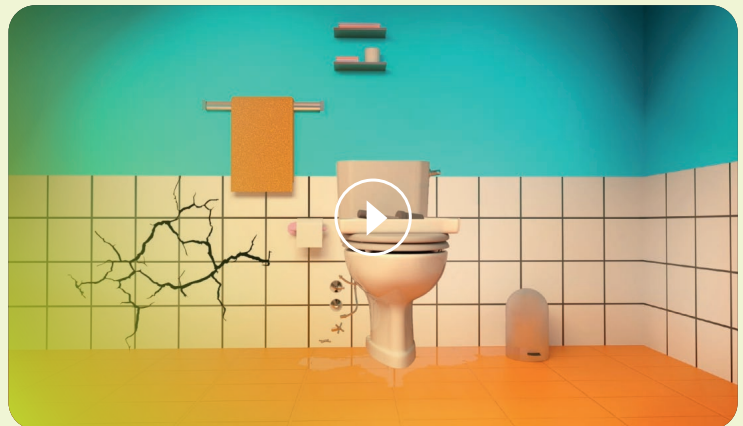


### Tagtækker

Lærlingenes Hus på Bornholm gennemgår en nænsom og respektfuld restaurering. Arbejdet udføres af lærlinge fra forskellige faguddannelser. Lærlingene kommer fra hele landet og skal fx genskabe det gamle bindingsværkshus udvendig og indvendig. I filmen ses hvordan tagdækkerne har lagt stråtaget.

### Konto og badeværelse

Illustrativ film og hvad og hvor meget du kan få dækket af kontoen hos GI, når du vedligeholder badeværelse. Desuden oplyses om forhold vedrørende forbedring og stikprøver.



## NYE PUBLIKATIONER I GI'S BOGHANDEL



### Undersøgelse af altaner baseret på kaskademodel

Her får du indblik i den undersøgelse der danner grundlag for dette blads bagsidehistorie om nedstyrtningsstruede altaner.

### Bæredygtighedsprogram

Bæredygtighedsprogrammet er et dokument, som oversætter bygherrens overordnede vision om bæredygtighed til konkrete, operationelle målsætninger og krav.



### Et styrket grundlag for digitalisering af ejendomsbranchen

Digitaliseringen af ejendomsbranchen er afgørende for at kunne realisere branchens bæredygtighedspotentialer. Politiske og regulatoriske barrierer skal dog overvindes. Rapporten præsenterer disse barrierer, og formulerer forslag til håndtering.



### Inspirerende renoveringer

Bogen skildrer 13 eksempler på, at det kan betale sig at renovere eksisterende bygninger – også dem, hvor kvaliteterne til at begynde med ikke er særlig åbenlyse. Renovering kan styrke identitet, fremme lokal stolthed og skabe udvikling nogle steder, hvor det ellers er svært, og hvor der kan være lidt længere mellem de gode historier.



### Energirenovering af bevaringsværdige boligejendomme

Energirenovering af eksisterende bygninger ses ofte som en trussel mod bygningernes bevaringsværdi og kulturhistorie. Det er især et problem ved udvendig efterisolering. Via en registerbaseret analyse, hvor bevaringsværdige bygninger opført før 1950, er holdt op imod bygninger, som har et energimærke er det kommet frem, at bevaringsværdige etageboligejendomme klarer sig energimæssigt langt bedre end forventet, og er fuldt på højde med etageboligejendomme generelt.



### Traditionelle bygningsmaterialer – Eksempler på byggemetoder i historiske huse

En introducerende grundbog som giver et suverænt overblik over bygningstypologier, materialer og metoder. Bygninger fra før 1960 er stort set opført i traditionelle materialer som tegl og tømmer, mens bygninger efter 1960 ofte er opført som montagebyggeri med øget brug af præfabricerede elementer og nye materialer som letbeton og forskellige plastmaterialer. I en periode gik de traditionelle bygningsmaterialer næsten helt i glemmebogen, hvilket blandt andet har ført til mange eksempler på facader, hvor den originale byggestil er ødelagt, og til udskiftning af gamle døre og vinduer i stedet for at genanvende og reparere i tråd med husets originale arkitektur.



# Skjulte skader i ældre altaner

Ny undersøgelse viser, at i 40 % af de altaner, som udefra ser fine ud, er der alvorlig korrosion med nedstyrtningfare til følge



**T**eknologisk Institut har netop afsluttet et projekt støttet af GI, hvor 100 ældre altaner i fem forskellige byer er blevet undersøgt. Der blev fundet alvorlig eller fremskreden korrosion i de bærende udliggerjern i 55 ud af 100 altaner. Altantype med udliggerjern blev anlagt fra 1890'erne til omkring 1960. Der findes ifølge Teknologisk cirka 50.000 af disse altaner i hele landet.

## Første kollaps

De første altaner kollapsede allerede i 1950'erne. Siden da, har nedstyrt-

ninger med døde og alvorligt kvæstede med års mellemrum givet anledning til debat om, hvordan problemet bør adresseres. Siden er det kun blevet værre og rigtig mange af denne altantype er nu i stærkt forfald.

## Lumsk

I altaner med udliggerjern opstår korrosionen ofte på den del af udliggerjernene, der ligger inde i ydermuren. Alligevel var Teknologisk Institut overrasket over at finde korrosion i så mange af de altaner, der ellers fremstod fejlfri. "Vi fandt svær eller fremskreden korrosion i 40 procent

af de altaner, som vi ikke udefra kunne se fejl på", fortæller ingeniør Allan Skydsbæk Hansen fra Teknologisk Institut.

## Destruktiv undersøgelse eller udskiftning

Teknologisk Institut opfordrer bygningsejere til at få undersøgt - og helst udskiftet - deres gamle altaner ligegyldigt, om der i fremtiden kommer krav om altantilsyn. Sempelthen fordi altanernes teoretiske levetid for længst er opbrugt.