

SKØNSERKLÆRING

J.nr.

11068

Besigtigelsesdato:	Mandag den 25. juli 2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Bygning A – Boligen 1. Flere løse pudsområder med større afskalninger samt opløste sten i sokkel/fundament. 2. kælder under viktualierum og bad, uventileret, fugtig, betydelig mugdannelser m.v. på folie og bjælker. 3. Ydermure er massive og ikke som nævnt med hulmur. Ujævnheder, revner og afskalninger på alle facader og gavle. K.L. ser et stort økonomisk tab, ved at der ikke kan isoleres inde i muren. 4. Utætte/meget utætte fuger omkring vinduer og yderdøre. Skader på 2 sålbænke + 1 interimistisk sålbænk. 5. Fejl og mangler ved diverse på badeværelset.
Oversigt over klagepunkter:	Bygning B Stald bygget sammen med C lade 6. Ved vestfacaden afskaller pudslaget ovenpå ny betonsokkel. 7. Skader på muren mellem stald og lade. 8. Råd i døren mod øst til stalden. Defekte glas i alle stålvinduer. 9. Revner ved hvælvingeloftet over stalden. 10. Revner m.v. i ladens betongulv. 11. Pandepladerne på tagene er rustne og der er flere mindre skader og små huller. 12. I laden mangler søjlerne delvist under spærkonstruktionen. Noget mørnet/insektangrebet træ på bjælker/spærdele.

Oversigt over klagepunkter:	Bygning D Garagen 13. Soklen i særdeles dårlig stand. 14. Store revner, huller og afskalninger på ydermure. 15. Gulvet er stort set opløst. 16. Eternittaget er beskadiget og udlagt i lav taghældning.
Klagers påstand:	K.L. oplyste: at de forinden køb, besigtigede ejendommen sammen med ejendomsmægleren i ca. 1 time. De havde forventet tilstandsrapporten ville give de nødvendige oplysninger til vurdering af økonomien/vedligeholdelsesniveauet forinden køb. At de har fået en bygningssagkyndig til at eftergå dele af bebyggelsen. At klageskrivelsen delvist er opbygget efter det hussyn.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS havde ingen bemærkninger. I fællesskab drøftede vi diverse klagepunkter – konklusionen blev at ovennævnte punkter/opdeling, er det sagen omhandler.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet ca. 20 grader varme.
Øvrige forhold:	K.L. oplyste, at der er tegnet ejerskifteforsikring, at en taksator har besigtiget forholdene. De har endnu ikke fået svar.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Bygning A – Boligen Klagepunkt 1: Sokkel: der er flere løse pudsområder med større afskalninger samt opløste sten i sokkel/fundament.	Stedvis hult i soklernes pudslag + aftegn som viser at der tidligere er blevet berappet/pudset/malet. Nogle afskalninger på soklerne i overgang med terræn – mest udtalt ud for køkken i 5-10 cm dybde. Se foto 4 og 5. Flere tynde revner med forløb fra sokler op gennem ydermure. Kælderen er udgravet ved hushjørnet sydøst – i det område en mindre sætning – se klagepunkt 3.
Ad 1. Konklusion:	Ret normalt at man i lignende bygninger fra samme periode, ser skader og skævheder af omtalte typer og stedvis små sætninger. Da kælderen er udgravet dybere end de øvrige sokler, så bliver der let nogle spændinger/mindre sætninger ved ydermurene i det område – se klagepunkt 3. Køber må påregne: At omtalte afskalninger vil være normalt forekommende i større og mindre grad hvert år. At der skal vedligeholdes så overfladerne holdes tætte.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til soklerne. B.S. burde have skadesbemærket ovennævnte.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 10.000 afsat til ekstra vedligeholdelse/forbedrende tiltag.
Ad 1. Forbedringer:	Afsat beløb til reparationer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 1 Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2. Kælder under viktualierum og bad, uventileret, fugtig, betydelig mugdannelse m.v. på folie og bjælker.	Fugt/vand på gulvet under bad specielt i området under brusenichen. Gulvet under viktualierummet ligger 2-3 cm højere og dermed tørt. Etageadskillelsen under viktualierummet i pæn stand, der hænger dog meget fugt under den plastfolie, man har indsat som underlag for isoleringen. De tynde lister som fastholder plastfolien er fugtskadet. Underlaget for den betonstøbte etageadskillelse under bad er delvist meget opfugtet. Jordslået, lidt råd/skimmel m.v. i finerplader og bjælkelag. Fugten koncentrerer sig i området under brusenichen – d.v.s. aftagende fugt i forhold til de øvrige områder under bad – se foto nr. 8. Under brusenichen savede K.L. en ca. 10x10 cm åbning i finerpladen – ud fra det kan bemærkes, at isoleringslaget ikke er fugtigt. Mindre nedbøjning i gulvbjelke under bad, gulvet i bad er stabilt. Væggene er opfugtede i området under brusenichen. Mere normal fugtighed ved øvrige vægge. Ingen ventilering/friskluft tilførsel til kælderen.
Ad 2. Konklusion:	Ovennævnte fugtproblemer er tiltagende! – vigtigt snarest muligt at udbedre. K.L. må/skal udføre midlertidige forbedringer ved de utætte fuger m.v. i brusenichen! De opfugtede trædele under bad udskiftes. 3 stk. Ø100 mm huller for luftcirkulering bores gennem soklen, afsluttes udvendigt med en galvaniseret ventil. Uisolerede rørdele bør isoleres, da kælderen fremover bliver en del koldere i vinterperioden.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Fugtproblemerne og den manglende ventilering m.v. har været synlige under huseftersynet, og burde være registreret med k3. B.S. har ingen bemærkninger i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	3 huller bores gennem sokkel + 3 ventiler – kr. 4.500. Fjerne plast og opsætte forskalling – kr. 2.500. Forny finerplader/træbjælker og indsætte ekstra bjælker + træ- eller stålsøjler under bad – 14.000 kr. Isolering af tekniske installationer – 2000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedringer – omkostningerne er til reparation og nødvendige tiltag.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 3. Ydermure er massive og ikke som nævnt m/hulmur. Ujævnheder, revner og afskalninger på alle facader og gavle. K.L. ser et stort økonomisk tab ved, at der ikke kan isoleres inde i muren.	Flere ganske tynde revner gennem soklerne med forløb op gennem ydermurene. Revnerne søger flere steder op mod fugerne omkring vinduer (det svageste sted) og videre op i gesimsen. Se f.eks. foto nr. 9, 10, 11. Mindre sætning, ca. 3 cm har bygningen sat sig ved kælderens, man ser nogle revner i facaden og ca. 1 på tilstødende gavl. Boreprøver viste at ydermuren er massiv/ingen hulmur.
Ad 3. Konklusion:	Boligen er 110 år gl. – ret normalt at man i bygninger fra den periode, ser nogle skævheder og mindre sætninger. I dette tilfælde er der ikke noget som direkte vil ødelægge bygningen. Vigtigt inden vinteren at eftergå, forbedre, tætnes m.v. så murens udvendige overflade er tæt. Normalt at man ved bygninger fra den periode har massive ydermure, eller ydermure med hulmur hvor der er sammenmuringer i false, gesims og andet. I dette tilfælde er der energiforbedret, en let væg med 50 mm isolering er opstillet mod bagmuren. Såfremt K.L. ønsker at energiforbedre yderligere, så kan isoleringen/væggen mod bagmuren forøges. Da denne bygning er uden udhæng, så vil det ikke være rentabelt at energiforbedre ved at isolere udenpå ydermurene. Bemærk: i mange tilfælde fraråder man at isolere i hulmure, da ydermuren så kan komme i en fugtmæssig ubalance - bla. med følger af afskalninger i facaderne. Ud fra det så har K.L. ikke lidt noget økonomisk tab, ved at ydermurene er uden hulmur.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	De bemærkninger B.S. har til skaderne på ydermurene afdækker ikke alle forhold, f.eks. er k2 skaden med henvisning til hushjørnet nordøst, men ingen bemærkning til sætningen/revnen i den anden side af samme gavl. Ligeledes er de øvrige ydermure beskrevet utilstrækkeligt. Skaderne i niveau k1. På side 16 i tilstandsrapporten er ydermurene fejlagtigt markeret som hulmure og det er massive mure.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afsat til istandsætte og stabilisere/sikre - 18.000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedringer – omkostningerne er til reparationer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 4. Utætte/meget utætte fuger omkring vinduer og yderdøre. Skader på 2 sålbænke + 1 interimistisk sålbænk.	Omkring kontor vindue mod gårdsplads mangler fugen helt. Skumningen som fastholder kontorvinduet er det man ser, og midlertidig træsålbænk indsat under vinduet. Fugeslip m.v. i større og mindre grad omkring de fleste vinduer – se foto nr. 9.
Ad 4. Konklusion:	Fugeskaderne + det ved de 2 sålbænke er gamle skader. Vigtigt at fjerne den midlertidige sålbænk og opmure en ny. Vigtigt at få det hele udbedret inden vinteren!
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	B.S har k1 bemærkning til en fugtsugende skumning omkring et vindue – k3 skulle være indsat. B.S. har ikke bemærket at der generelt er gamle fugeslip m.v., og der er ingen bemærkninger til sålbænke.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vedr. det at udtage og indsætte nye fuger omkring vinduer og yderdøre – afsat kr. 9500.
Ad 4. Forbedringer:	Omkostningen er en reparation.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 5. Fejl og mangler ved diverse på badeværelset.	I brusenichen er der fugeslip i hjørnesamlinger, specielt i samlingen mellem gulv og væg – se foto nr. 6. Ved gulvet i brusenichen er der hult/manglende vedhæftning og hårfine revner i nogle fuger + småskader/revner ved høj kant i overgang med øvrigt gulv. Vægfliserne delvist opsat på let pladekonstruktion og man fornemmer, at der kan være noget manglende vedhæftning i vinduesfalsen, samme sted revnet fugning i hjørnesamlingen omkring vinduet. Udenfor vådconen: lille slagmærke/ikke særlig synligt på en gulvflise. Ikke korrekt fald til gulvafløbet placeret ved vaskeskab. Ingen bemærkninger til gulvafløbene og øvrige installationer. Vinduet er skævt monteret/ufærdigt samlet med vægfliserne og ingen fugning i samlingen – se foto nr. 7.
Ad 5. Konklusion:	I tilstandsrapporten under "sælgers oplysninger pkt. 04" er nævnt at underetagen blev renoveret i 1992. Det var ikke så almindeligt i den periode, at indbygge vådrumsmembran bag ved gulv/vægfliser ved vådconer, og SBI-anvisning 180 vedr. badeværelser blev først udgivet i 1994. I brusenichen trænger fugt igennem konstruktionen, ved omtalte fugeslip og andre skader, hvilket delvist er årsag til fugtproblemerne i kælderen. Ud fra vurdering vil det være tilstrækkeligt at forny gulvbelægningen og nederste vægfliserække i brusenichen, og udlægge vådrumsmembran dette sted. Fugerne i alle hjørnesamlinger fornyes til vådrums egnede fuger.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til badeværelset, hvilket er en fejl. Forholdene skønnes ikke have ændret sig i den periode.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Arbejdet med gulv- og vægfliser i brusenichen + udbedre/fuge ved diverse. Samt og udtage/genmontere vinduet – 19000 kr. Da der ikke er særligt brug for gulvafløb udenfor vådcone, og da det ikke er et krav i lovgivningen, så indsættes ingen omkostninger hertil.
Ad 5. Forbedringer:	Omkostningerne er til reparationer.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Bygning B Stald Bygning C Laden. Klagepunkt 6. Ved vestfacaden afskaller pudslaget ovenpå ny betonsokkel.	Ved ladens soklen mod gade er der støbt en ny betonsokkel ind imod den oprindelige sokkel. Pudslaget ovenpå den nye sokkel er løstsiddende overalt. Selve støbningen tilslutter normalt i overgang med den oprindelige sokkel/ydermur – se foto nr. 12.
Ad 6. Konklusion:	Ud fra skøn har det afskallede/porøse pudslag, været nystøbt eller nyvedligeholdt da B.S. udførte huseftersynet. Samlingen mellem mur og sokkel har ikke kunne binde pudslaget tilstrækkeligt, hvorved fugt/frost får det til at afskalle.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. kan ikke lastes for dette mindre problem.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelt:	.Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 7. Skader på muren mellem stald og lade.	Muren mellem stald og lade er delvist revnet/afskallet – se foto nr. 14.
Ad 7. Konklusion:	Med henvisning til klagepunkt 9 så er det vigtigt at muren blive istandsat, den påvirkes med lodret last fra spær og tryk fra hvælveløftet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke nævnt forholdet i tilstandsrapporten. K2 skaderne har været synlige under huseftersynet.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Til ubedring af muren mellem stald og lade afsat kr. 5500
Ad 7. Forbedringer:	Omkostningen til reparation.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 8. Råd i døren mod øst til stalden. Defekte glas i alle stålvinduer.	Råd i døren mod øst til stalden. I stålvinduerne er der ca. 8 stk. revnede glas og ca. 5 stk. helt defekte glas. Se foto nr. 15.
Ad 8. Konklusion:	Nedslidning præger staldens østvendte dør (en gammel dør) Flere glas mangler helt i stålvinduerne, andre hullede eller med revner. Det ligner gamle skader.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	B.S. har begået fejl ved ikke at indsætte k2 skade på døren og k2 eller k3 skade for defekte/manglende glas i stålvinduerne.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring eller tilskud til ny stalddør – 1500 kr. At udskifte defekte glas i stålvinduer 3500 kr.
Ad 8. Forbedringer:	Omkostningerne er til reparationer.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt. 9 Revner i hvælvingeloftet over stalden.	Stedvis smådefekter ved hvælvingeloftet. Hvor hvælvingeloftet møder muren mod laden, er der ikke modtryk/stabilt nok, og man ser derved markante revner i den yderste hvælving. Se foto nr. 13.
Ad 9. Konklusion:	Tidligere, hvor gården var i drift med halm på loftet o.s.v., havde man i perioder et betydeligt tryk på hvælvingerne – det får man nok ikke mere. Stedvis småskader de vurderes som uden betydning. Hvor hvælvingeloftet møder muren mod laden, er det ret let at udføre nogle tiltag så hvælvingen ikke skilles yderligere.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger i tilstandsrapport.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skade på hvælvingeloftet kr. 5500 afsat til montage af fladjern/ankre på tværs af hvælvingerne + udstøbning m.v.
Ad 9. Forbedringer:	Omkostninger til reparation + nødvendige tiltag.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 10. Revner m.v. i ladens betongulv.	Revner forskellige steder i ladens betongulv og stedvis lidt løst i overfladen k1.
Ad 10. Konklusion:	Betongulvene fuldt ud brugbare overvejende i meget fin stand. En del oplagring fra tidligere dækkede dog dele af gulvet. Skader på ladens betongulv: normal situation i forhold til alder + slid fra erhvervsbrug.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Hvor meget oplagring der var under huseftersynet vides ikke – men se foto nr. 16. Ud fra vurdering så kan B.S ikke stilles til ansvar for noget betongulvene.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	0 kr.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt. 11 Pandeplader på tagene er rustne + flere mindre skader og huller.	Stålpladetaget er generelt rusten. Nogle få steder i mere udtalt grad + småskader – se foto nr. 17
Ad 11. Konklusion:	Ud fra vurdering så er pandepladerne fra da stald og lade blev bygget i år 1900. Tidligere fik man dem rensat og behandlet med års mellemrum - det vil ikke længere være rentabelt.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke undersøgt/beskrevet tilstrækkeligt om pandepladetaget og skotrenderne. Da der ud over et generelt rustent tag, også er nogle områder hvor rusten er mere fremskreden m.v.+ nogle usikre samlinger - så skulle k3 være indsat.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pandepladetaget 111 år gl. og dermed overskredet levetiden for den slags tage. Indsættes kr. 10000 til det at udføre reparationer ved nogle samlinger/skotrender + lidt udskiftning (genbrugsmaterialer).
Ad 11. Forbedringer:	Omkostningen er til reparation.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 12. I laden mangler søjlerne under spærkonstruktionen	Alle de oprindelige træunderstøtninger mellem gulv og spær er blevet fjernet. Nogle stålsøjler indsat som alternativ, men der mangler der flere stålsøjler, hertil har K.L. indkøbt nye. Se foto nr. 16. Aktivitet af borebiller forskellige steder i spær og bjælker, mest udtalt i området ved sammenbygningen mellem stald og lade, hvor trædele er noget porøse/forvitrede.
Ad 12. Konklusion:	Understøtningerne mangler delvist. Risiko for sætninger i tagkonstruktionen.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger i tilstandsrapporten. B.S. burde under k3 have skrevet at understøtningerne mangler, og i note: at der herved er stor risiko for sætning i tagkonstruktionen m.v.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	4 nye stålsøjler med fod/topplade + montage 5500 kr. Kemisk bekæmpelse af borebiller + at montere forstærkninger på nogle få spær/bjælker – 5500 kr.
Ad 12. Forbedringer:	Omkostningerne til nødvendig reparation.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Bygning D - Garagen Klagepunkt 13, 14, 15, 16 13. Soklen i særdeles dårlig stand 14. Store revner, huller og afskalninger på ydermurene. 15. Gulvet stort set opløst. 16. Eternittaget er beskadiget og udlagt i lav taghældning.	Skader på diverse bygningsdele. Se foto nr. 22, 23, 24, 25.
Ad 13, 14, 15, 16. Konklusion:	Garagen er generelt set nedslidt og der er regulære skader på det hele. Spær bjælkerne er i pæn stand i forhold til alderen.
Ad 13, 14, 15, 16. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten på side 6 under bemærkninger, kunne B.S. have indsat garagen i pkt. 4 – at den er i så ringe stand og har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at udfærdige tilstandsrapport på garagen. B.S. burde have beskrevet bedre om ydermurene og indsat K2 i stedet for K1. Taget har fået 2 stk. K3 hvilket er ok – ud fra vurdering kunne tagkonstruktionen dog være beskrevet bedre. Lige nu (1 år og 2 mdr. efter hussynet + en hård vinter) er der et meget stort hul i taget og nogle mindre huller.
Ad 13, 14, 15, 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da B.S. delvist har beskrevet og givet køberne indblik i hvad stand bygningen er i, så medregnes ikke overslag til udbedringer ved den 76 år gamle garage. 12.500 kr. afsat til at nedrive og bortskaffe materialerne.
Ad 13, 14, 15, 16. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 13, 14, 15, 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 13, 14, 15, 16. Eventuelt:	K.L. oplyste, at de nu kunne se, at det ikke kan betale sig at renovere garagen, men at der jo var omkostninger til at få den fjernet og bygget en ny.