

Ondergetekende, mr. John Kroes, notaris te Nieuwkoop, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om negen uur vijftien minuten (09:15 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Vandaag, twee september tweeduizend negentien, verschenen voor mij, mr. John Kroes, notaris te Nieuwkoop:

1. a. de heer **Sander Egbert VISSER**, geboren te Alphen aan den Rijn op zevenentwintig oktober negentienhonderdtweeënzeventig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NT05BR8D8, uitgegeven te Alphen aan den Rijn op tien januari tweeduizend achttien;
b. mevrouw **Mirella HOOGVLIET**, geboren te Leiden op zesentwintig november negentienhonderdtweeënzeventig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk NMD0K1454, uitgegeven te Alphen aan den Rijn op acht november tweeduizend zeventien;
zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten, tezamen wonende te 2406 XH Alphen aan den Rijn, Vondelstraat 28;
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**verkoper**"; en
2. a. mevrouw **Ilse Manon DE VOGEL**, geboren te Alphen aan den Rijn op veertien november negentienhonderddrieënnegentig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk NP4B77F68, uitgegeven te Alphen aan den Rijn op drieëntwintig mei tweeduizend zestien, wonende te 2405 AK Alphen aan den Rijn, Prins Hendrikstraat 54 A;
b. de heer **Roy Ferdinand Petrus HOOGENES**, geboren te Leiderdorp op vierentwintig maart negentienhonderddrieënnegentig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NYC8HP269, uitgegeven te Alphen aan den Rijn op zeventien juli tweeduizend achttien, wonende te 2406 GL Alphen aan den Rijn, Hoofdstraat 74 A;
beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**koper**".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op drie juni tweeduizend negentien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "**de Koopovereenkomst**".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden gelegen te **2406 TW Alphen aan den Rijn, Van Reedestraat 36**, kadastraal bekend gemeente **Oudshoorn**, sectie **C**, nummer **7132** ter grootte van een are en vierenvestig centiare (1 a 44 ca),
hierna aangeduid met: "**het Verkochte**".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **tweehonderdvijfenzestigduizend vijfhonderd euro (€ 265.500,00).**

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

ROERENDE ZAKEN

Voor de in de koopovereenkomst omschreven roerende zaken zijn verkoper en koper een koopprijs overeengekomen groot **NIHIL**.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Kroes en Partners Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, op dertig november tweeduizend zeven, in deel 53580 nummer 195, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op dertig november tweeduizend zeven verleden voor een waarnemer van mr. J. Kroes voornoemd.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, met uitzondering van voormelde roerende zaken, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale

slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Hetzelfde geldt voor de aflevering van voormelde roerende zaken.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Vorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte en de meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

BIJZONDERE BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Te dezen wordt nog speciaal verwezen naar de koopovereenkomst waarin staat vermeld, woordelijk luidende:

"6.4.3

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Verkoper sluit in aanvulling op de koopovereenkomst echter niet uit dat in het verkochte asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid en doet afstand van elke vordering op schadevergoeding of genoegdoening die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien."

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering op twee november negentienhonderdachtennegentig verleden voor mr. R. van den Berg, destijds notaris te Alphen aan den Rijn, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds) te Zoetermeer in register Hypotheken 4 op drie november negentienhonderdachtennegentig in deel 15136 nummer 15 waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

" vestiging erfdienstbaarheid "

" artikel 7 "

" I. Ter uitvoering van het daartoe overeengekomene verklaren partijen bij deze te
" verlenen, te vestigen en te aanvaarden de erfdienstbaarheid tot instandhouding van
" kleuren, inhoudende het verbod om de gevels van de woonhuizen Van Reedestraat
" 34, 36 en 38 te Alphen aan den Rijn over te schilderen in een ander kleurenschema
" dan het thans bestaande, tenzij de eigenaren der betrokken percelen gezamenlijk een
" nieuw kleurenschema vaststellen, over en weer ten behoeve en ten laste van het bij
" deze akte verkochte enerzijds en over en weer ten behoeve en ten laste van het
" perceel Van Reedestraat 38 (eigendom van de verkoper en zijn echtgenote),
" kadastraal bekend gemeente Oudshoorn sectie C nummer 7058, anderzijds.
" Indien de eigenaren der betrokken percelen gezamenlijk een nieuw kleurenschema
" vaststellen, geldt de erfdienstbaarheid voor dit nieuwe schema. "

" II. Voormelde erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende
" erven minst bezwarende wijze en zal blijven bestaan, ook indien de heersende erven
" door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan. "

" III. De verkoper, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van zijn
" echtgenote, verklaarde de hiervoor in lid 1 van dit artikel ten behoeve en ten laste van
" het perceel Van Reedestraat 38 gevestigde erfdienstbaarheid –onder het beding als
" hiervoor in lid 2 omschreven- voor zijn echtgenote te vestigen en te aanvaarden. "

" Partijen zullen op eerste verzoek van de eigenaar van het perceel Van Reedestraat 34
" meewerken aan de vestiging van een erfdienstbaarheid zoals in dit artikel
" overeengekomen, over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen Van
" Reedestraat 36 en 38 enerzijds en Van Reedestraat 34 anderzijds. "

" kwalitatieve verplichting "

" artikel 8 "

" 1. De verkoper en de koopster verklaren dat zij zijn overeengekomen dat de koopster als
" eigenaar van het verkochte, nimmer hogere beplanting in de achtertuin van het
" verkochte zal hebben/laten groeien dan ongeveer drie meter. "

" 2. De voor de koopster uit het hiervoor onder 1 bepaalde voortvloeiende verplichting gaat
" over op opvolgende rechthebbenden tot (een gedeelte van) het verkochte en op
" diegenen die een beperkt gebruiksrecht op (een deel van) het verkochte danwel een
" persoonlijk recht tot gebruik van (een deel van) het verkochte zullen verkrijgen.
" Deze verplichting wordt door de verkoper bij deze te zijnen behoeve en ten behoeve
" van zijn echtgenote bedongen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252
" boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede ten behoeve van de rechtsopvolgers in
" de eigendom van het woonhuis Van Reedestraat 38 te Alphen aan den Rijn. "

" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF "

" BIJZONDERE VERPLICHTINGEN "

" Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere
" verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst deel 3091 nummer 46,
" waarin woordelijk staat vermeld: "

" "9. dat wordt verwezen naar: "

" a. een akte van transport, op drie november negentienhonderd acht en twintig verleden " "
 " voor Jonkheer G.J. Stoop, destijds notaris ter standplaats Alphen, gemeente Alphen aan " "
 " den Rijn, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden twee en twintig november " "
 " negentienhonderd acht en twintig in deel 1153 nummer 45, waarin onder meer staat " "
 " vermeld, hetwelk de koper in deze uitdrukkelijk wordt opgelegd en/of overgedragen, " "
 " woordelijk luidend: " "
 " "5. dat op het verkochte uitsluitend woon- of winkelhuizen zullen moeten worden gebouwd, " "
 " waarvan de huurwaarde per jaar voor ieder afzonderlijk pand minstens twee honderd vijftig " "
 " gulden zal moeten bedragen, terwijl de voorgevels van die huizen of panden, zoowel aan " "
 " de Dwarsstraat als aan de Langestraat waaraan zij zullen komen te liggen, zoodanig " "
 " moeten worden geplaatst, dat er tusschen den openbaren weg en die voorgevels een vrije " "
 " ruimte of tuintje overblijft van minstens drie meter. " "
 " 6. dat verkooper verplicht is binnen een maand nadat een of meerdere huizen op de " "
 " verkochte grond van buiten geheel zijn afgewerkt en riooleeringen en aansluitingen aan " "
 " electriciteits- gas- of waterleidingen zijn aangebracht, aan de straatzijde van die huizen een " "
 " trottoir aan te leggen, geheel overeenkomstig de voorschriften van de Gemeente Alphen " "
 " aan den Rijn. " "
 " 7. dat de kooper zich bij deze uitdrukkelijk verbindt om bij verkoop van het geheel of " "
 " gedeelte van het bij deze verkochte de bedingen sub 5 en 6 en het onderhavige beding " "
 " sub 7 aan den nieuwen kooper op te leggen op verbeurte eener boete ten behoeve van " "
 " den verkooper den heer C. Pannevis voormeld van één duizend gulden. " "
 " Tenslotte zij nog vermeld: " "
 " a. dat aan den eigenaar van het aan de zuidzijde grenzende perceel gemeente Oudshoorn " "
 " Sectie C nummer 2969 het recht is verleend om de versnijdingen van den fundering van de " "
 " noordelijken bouwmuur van zijn huis en het schuurtje aan te brengen in de bij dezen " "
 " gekochte bouwgrond, welk recht als een erfdienstbaarheid ten laste van het thans " "
 " verkochte is gevestigd, blijkens akte negen en twintig Maart negentienhonderd zeven en " "
 " twintig voor mij notaris verleden, waarvan een afschrift ten hypotheekkantore te Leiden is " "
 " overgeschreven twee April daaraanvolgende in deel 1120 nummer 69. " "
 " b. dat het aan de zuidelijke grens staande hekwerk van het huis tot aan den openbaren " "
 " weg, te allen tijde moet worden onderhouden door den eigenaar van het perceel nummer " "
 " 2969. " "
 " c. dat de aan de zuidelijke grens staande schutting en heg vanaf het schuurtje tot aan de " "
 " sloot, de gemeenschappelijke erfscheiding is en als zoodanig te allen tijde moet worden " "
 " onderhouden door de eigenaren van de beide naburige erven ieder voor de helft." " "
 " b. een akte van scheiding, op twee en twintig december negentienhonderd zes en zeventig " "
 " verleden voor een plaatsvervanger van mij, notaris, (waarbij werd toegescheiden het huis " "
 " van Reedestraat 38 (overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden op drie en twintig " "
 " december negentienhonderd zes en zeventig in deel 2695 nummer 90, waarin ondermeer " "
 " staat vermeld, hetwelk de koper in deze uitdrukkelijk wordt opgelegd en/of overgedragen, " "
 " woordelijk luidende: " "
 " "1. dat alle bestaande gemeenschappen tussen het aan de comparant sub 1. toege- " "
 " scheiden gedeelte van voormeld nummer 5157" (te weten Van Reedestraat 38) "en aan " "
 " het aan hen gezamenlijk verblijvende gedeelte van voormeld nummer 5157" (te weten Van " "
 " Reedestraat 34 en 36) "blijven bestaan en zullen worden gebruikt, zoals tot op heden " "
 " geschiedt. Alle vensters, deuren, luiken, goten, regenpijpen, daklijsten, inbalkingen, " "
 " inankeringen, funderingen, alsmede het gehele rioleringsstelsel aanwezig in- en aan het " "
 " toegescheiden deel en in en aan het verblijvende deel van voormeld nummer 5157, mogen " "
 " over en weer blijven bestaan. Voor zover hierdoor tussen die percelen rechten en " "
 " verplichtingen ontstaan bestaan dezer rechten en verplichtingen als evenzovele " "
 " erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van die percelen, hetzij krachtens het " "

" bepaalde in artikel 747 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij krachtens vestiging bij deze. "

" Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte der tot deze "

" erfdiensbaarheden behorende werken worden gedragen door de eigenaren der percelen, "

" die ervan profiteren voorzoveel delen als zij huizen hebben die daarvan profiteren. "

" Voormelde rechten van erfdiensbaarheid geven aan de eigenaar van het heersend erf te "

" allen tijde het recht het lijdend erf te betreden, indien dit voor het genot der "

" erfdiensbaarheden of het onderhoud of de vernieuwing der daarmede in verband staande "

" werken nodig is;" "

" c. voormelde akte van scheiding op zeven en twintig december negentienhonderd acht en "

" zeventig verleden voor een plaatsvervanger van mij, notaris, (waarbij de huizen van "

" Reedestraat 34 en 36 werden toegescheiden), waarin onder meer staat vermeld, hetwelk "

" de koper in deze uitdrukkelijk wordt opgelegd en/of overgedragen, woordelijk luidende: "

" "1. dat alle bestaande gemeenschappen tussen de hiervoor toegescheiden onroerende "

" goederen blijven bestaan en zullen worden gebruikt zoals tot op heden geschiedt. Alle "

" vensters, deuren, luiken, goten, regenpijpen, daklijsten, inbalkingen, inankeringen, "

" funderingen, alsmede het gehele rioleringsstelsel aanwezig in- en aan het verdeelde "

" onroerend goed over en weer mogen blijven bestaan. Voorzover hierdoor tussen die "

" percelen rechten en verplichtingen ontstaan bestaan deze rechten en verplichtingen als "

" evenzovele erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van die percelen, hetzij krachtens "

" het bepaalde in artikel 747 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij krachtens vestiging bij deze. "

" Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte der tot deze "

" erfdiensbaarheden behorende werken worden gedragen door de eigenaren der percelen "

" die ervan profiteren voorzoveel delen als zij huizen hebben die daarvan profiteren. "

" Voormelde rechten van erfdiensbaarheid geven aan de eigenaar van het heersend erf te "

" allen tijde het recht het lijdend erf te betreden, indien dit voor het genot der "

" erfdiensbaarheden of het onderhoud of de vernieuwing der daarmede in verband staande "

" werken nodig is." "

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Koper verklaart het definitieve energielabel van verkoper te hebben ontvangen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

TOESTEMMING

De verschenen personen sub 1.a. en 1.b. verklaarden elkaar de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop van het verkochte te hebben verleend.

SLOT AKTE

Alvorens tot het verlijden van deze akte over te zijn gegaan, heb ik, notaris, van de zakelijke inhoud aan de verschenen personen mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven. Waar in deze akte is vermeld of wordt bedoeld ongehuwd en/of nimmer gehuwd geweest, is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte is verleden in de gemeente Nieuwkoop op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen, en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om negen uur vijftien minuten (09:15 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-09-2019 om 14:44 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76328 nummer 29.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 47D30BF9127BD5CBA14D1F38397563468027386B toebehoort aan John Kroes.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.