

# Residentie Wilgenbos

---

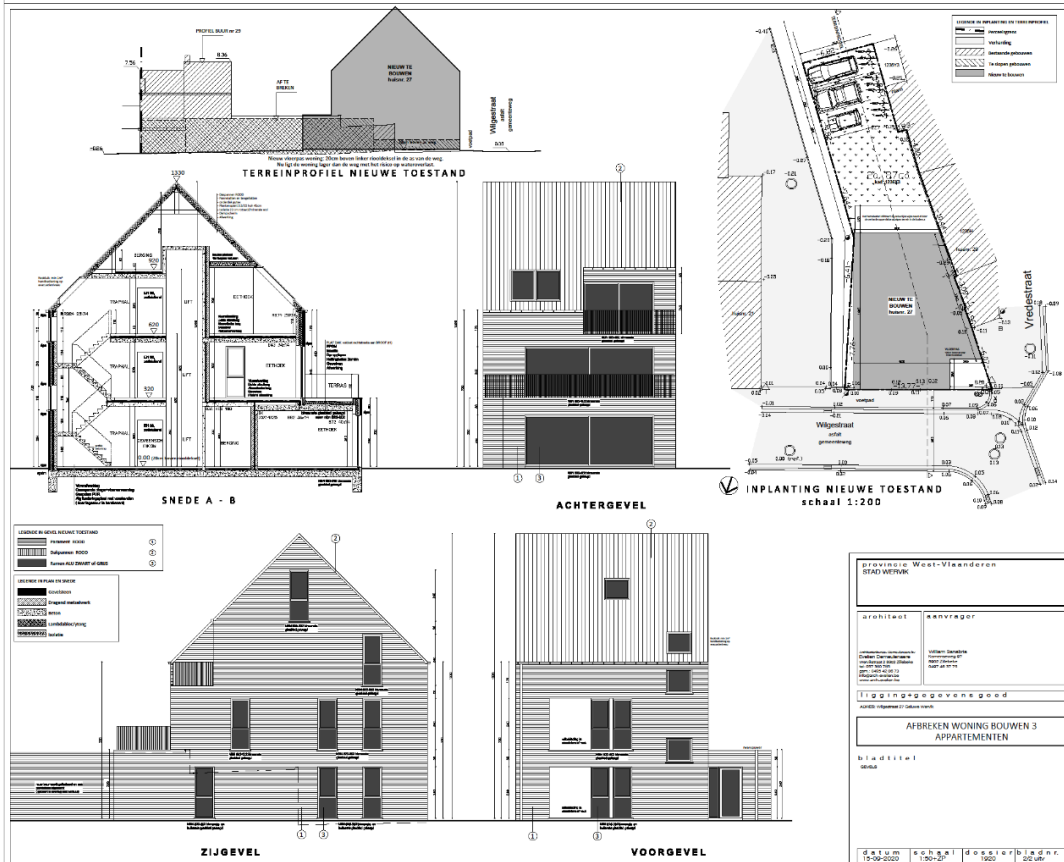
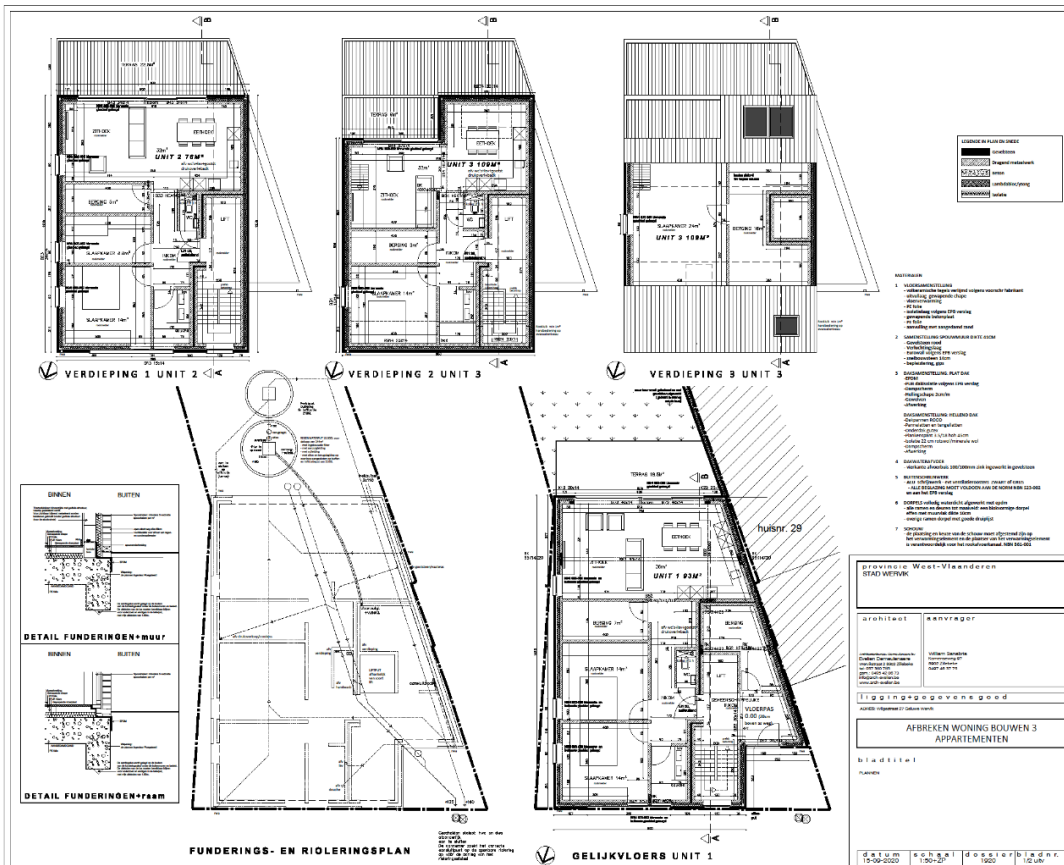
Wilgestraat 27 - 8940 GELUWE

# Omschrijving van het project

Residentie Wilgenbos bevindt zich op wandelafstand van het centrum van de gemeente Geluwe. Winkels, scholen en openbare dienstverlening zijn makkelijk te bereiken. De residentie bevindt zich dichtbij de autostrade. Zo zijn ook grotere stedelijke centra makkelijk te bereiken.

Het nieuwbouwproject bestaat uit 3 appartementen. Bij het ontwerpen is er gestreefd naar een tijdloze en hedendaagse architectuur waarbij rekening werd gehouden met de stedenbouwkundige voorschriften. De appartementen zijn telkens voorzien van 2 slaapkamers. Er is een lift, dus geschikt als woonplan op lange termijn. De appartementen zijn zeer lichtrijk en voorzien van zonovergoten terrassen.

# Plannen



## Appartement 1 - gelijkvloers

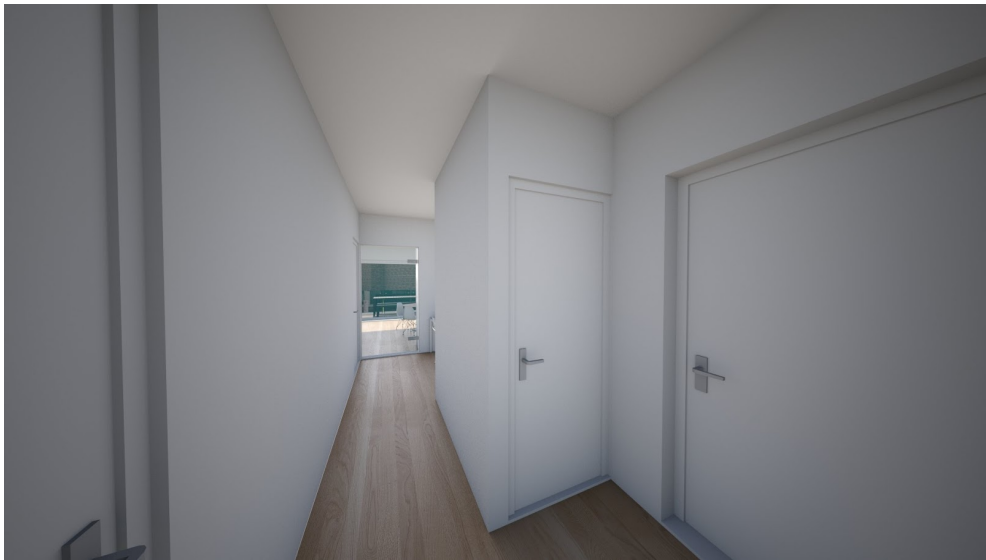
Oppervlakte: 95.64 m<sup>2</sup>

Terras: 19.30 m<sup>2</sup> - Autostaanplaats 19.50 m<sup>2</sup> - Tuin: 50 m<sup>2</sup>

Indeling: inkom, toilet, keuken, leefruimte, badkamer, 2 slaapkamers, berging en tuin

E-peil: 38







## Appartement 2

Oppervlakte: 84.78 m<sup>2</sup>

Terras: 22.50 m<sup>2</sup> - Autostaanplaats: 19.60 m<sup>2</sup>

Indeling: inkom, toilet, keuken, leefruimte, badkamer, 2 slaapkamers en berging

E-peil: 38



## Appartement 3 - duplex

Oppervlakte: 108.53 m<sup>2</sup>

Terras: 9 m<sup>2</sup> - Autostaanplaats: 19.20 m<sup>2</sup>

Indeling: inkom, toilet, keuken, leefruimte, badkamer, 1 slaapkamer en en 1 berging onderaan, 1 slaapkamer en 1 berging op verdiep, mogelijkheid tot extra badkamer op verdiep

E-peil: 38



# Lastenboek

## Gemeenschappelijke en private delen

### A. RUWBOUW

#### 1. GROND – EN FUNDERINGSWERKEN

De funderingen worden uitgevoerd in beton, voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is, rekening houdend met de draagkracht van de grond. Dit alles volgens de voorschriften van de stabiliteitsstudie.

#### 2. METSELWERKEN

Deze worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen

- opgaand metselwerk in baksteen type snelbouwstenen, of silicaatsteen of beton en dit volgens de richtlijnen van de architect
- binnenmuren in baksteen (niet dragende muren)
- de gevels in gevelsteen in combinatie met hout voor de voorgevel (kleur en vorm te bepalen door architect)

#### *VOEGWERKEN*

De gevelstenen worden gevoegd na de uitvoering van het metselwerk met een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan de architect.

#### *VOEGWERK RONDOM DE RAMEN*

Tussen de ramen en de gevel worden alle voegen afgewerkt met elastisch voegwerk.

#### 3. GEWAPEND BETON

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaat opgemaakt door de stabiliteitsingenieur.

#### 4. RIOLERINGEN

De rioleringen moeten beantwoorden aan de voorschriften en de reglementen van het gemeentebestuur.

Ondergrondse rioleringsleidingen en alle hulpstukken worden uitgevoerd in kunststof (PVC), Benor gekeurd. Bovengronds zijn ze in polyethyleen HD.



## 5. DAKWERKEN

De platte daken zullen uitgevoerd worden in EPDM of asfalt. Onder de dakdichting zal een isolatie van minstens 12 cm geplaatst worden, daaronder een damp scherm en dit op het hellingsbeton van minimum 5 cm met de noodzakelijke helling om aan de wettelijke normen te voldoen. De gewelven zullen uitgevoerd worden volgens de studie van de Ingenieur. De hellende daken worden bedekt met dakpannen waarvan vorm, grootte en kleur gekozen is door de architect.

## 6. DAKGOTEN EN REGENAFVOEREN

De dakgoten en regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink, geberit of kunststof (PVC)

## 7. GELUIDSISOLATIE VLOEREN

De vloeropbouw is als volgt:

- betongewelven of predallen als vloerplaat
- een isolerende uitvulling
- ondervloer isolatie die zowel thermisch als geluidsisolerend functioneert. De isolatielaag wordt opgetrokken langs de muren om contact tussen chape en ruwbouwconstructie te vermijden
- zwevende chape van ongeveer 5 cm

## 8. THERMISCHE ISOLATIE

In de spouwmuren wordt minstens 12 cm harde polyurethaan schuimplaat aangebracht,

## 9. DAKISOLATIE

Zoals vermeld onder punt 5. is er voor de platte daken een drukvaste isolatieplaat voorzien van minstens 12 cm aan de bovenzijde. Bij hellende daken wordt boven de draagstructuur een polyurethaan plaat bevestigd van 3 cm. Tussen de draagstructuur komt een rots- of glaswol deken van 22 cm.

## 10. VOCHTISOLATIE

Elke opgaande muur in metselwerk in aanraking met de grond wordt voorzien van waterbestendige DPC, EPDM of roofing.

## 11. PLEISTERWERKEN

Alle muren worden behangklaar opgeleverd. De binnenbep leistering in de privatieve delen zijn volgens de normale afwerkingsgraad. Dit betekent dat het oppervlak per 4 m<sup>2</sup> maximum 4 onregelmatigheden mag vertonen (plaatselijk onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm<sup>2</sup>, spaan strepen, zandkorrels). De dimensionale toleranties en de beoordeling van het uitzicht van binnenbep leistering hangen af van de belichting van het oppervlak.

Bij bepleisteringen die achteraf afgewerkt worden met een verflaag, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlakte gebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen (zie WTCB).

De opdrachtgever dient vóór de aanvang van de pleisterwerken na te gaan of de uitvoeringstoleranties op de ondergrond gerespecteerd werden. De beoordeling van het uitzicht van de pleisterwerken moet plaatsvinden vóór de aanbrenging van eventuele afwerkingen, onder natuurlijke belichting, met het blote oog en vanop een afstand van 2 m. Een beoordeling bij scherend licht of tegenlicht is dan ook uit den boze. De plafonds, de betonwanden en de wanden in metselwerk worden bepleisterd.

## 12. BUITENSCHRIJNWERK

Alle ramen zijn vervaardigd uit aluminium met thermische onderbreking en voldoen aan de technische specificaties. Kleur van de ramen wordt bepaald door de architect: aan de binnenkant komen de ramen in wit en aan de buitenkant in antraciet.

## 13. BEGLAZING

Alle buitenramen zijn voorzien van klare hoogrendementsbeglazing van 1,0 die voldoet aan EPB-normen. Uitzondering vormen de ramen van de leefruimten die voorzien zijn van zonwerende beglazing met hetzelfde hoogwaardige materiaal.

## 14. LIFT

De lift is conform aan de Europese richtlijn en is afgewerkt met spiegels, met een vaste of mobiele telefoonaansluiting, handgreep en bedieningspaneel.

## 15. VENTILATIE

De appartementen worden mechanisch geventileerd via een gecentraliseerd luchtafvoersysteem bestaande uit een dakventilator, of een individueel systeem aangesloten op een kanalsysteem in de sanitaire ruimten (wc en badkamer), keuken en berging. Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast. De droogkasten moeten dus zelf condenserend zijn.

## **B. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **AANGEWENDE MATERIALEN EN VOORZIENINGEN**

#### **1. Bevloeringen**

In de trapzalen zal de vloer in keramische tegels zijn en voorzien van tegelplinten en dit volgens de keuze van de architect. De trappen zijn in afgewerkte gepolierde beton en niet voorzien van plinten.

#### **2. Schrijnwerken**

De beglaasde inkomdeur heeft een deurgreep en deurpomp voor het zelf sluiten. Ze opent ook met een algemene sleutel.

#### **3. Elektriciteit**

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden.

#### **4. Videofoon, belinstallatie en brievenbussen**

In elk appartement is een videofoon geplaatst die in verbinding staat met de ruimte voor de algemene inkomdeur.

Deze videofoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, die toelaat vanuit het appartement de inkomdeur beneden te openen.

Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop. De brievenbussen bevinden zich aan de buitenkant van de gevel, naast de inkom.

#### **5. Schilderwerken**

Alle gemeenschappelijke delen worden geschilderd. De schilderwerken in de privatieve delen zijn ten laste van de kopers.

#### **6. Brandveiligheid**

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

## C. PRIVATE GEDEELTEN

### 1. Bevloering

Doorbakken keramische tegels in badkamer, keuken, hall, living, WC en slaapkamers.  
Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn

Handelswaarde € 35,00 /m<sup>2</sup>

Plinten worden voorzien tegen de muren.

Handelswaarde € 9,50 /lm

Keuken : Tussen de bovenkasten en het werkblad wordt een wandplaat geplaatst.  
Type en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn

Handelswaarde € 25,00 /m<sup>2</sup>

Badkamer : Rondom de badkuip of de douche, worden de muren tot boven bezet. De inloopdouche in appartementen 1 en 2 zijn betegeld met wandtegels tot aan het plafond. De badkuip in appartement 3 wordt uitbekleed. Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.

Handelswaarde: € 25 / m<sup>2</sup>

Terrassen worden afgewerkt in Bankirai of gelijkwaardig, of tegels of klinkers of architectonisch beton, keuze te bepalen door architect of klant.

Bij de oplevering zal de cementsluier verwijderd zijn en de vloer een eerste maal gereinigd,

### 2. Schrijnwerken

De ramen worden vervaardigd uit aluminium, voorzien van hoogrendementsbeglazing. Raamomlijstingen worden ingepleisterd.

Binnen- en voordeuren, type schilderdeuren, voorzien van slot en deurgreep, met een deuromlijsting van M.D.F. of gelijkwaardig materiaal.

De inkomdeur van het appartement is een beschilderbare, brandwerende deur met RF ½ uur en voorzien van een cilinderslot met bijhorende sleutels.

De inkomdeur van de appartementen wordt enkel aan de buitenzijde geschilderd conform de totaalafwerking van de gemeenschappelijke delen.

### 3. Keukeninrichting

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd volgens het detailplan opgemaakt door de keukenleverancier.

De keuken heeft een particuliere handelswaarde van € 10.000, incl.BTW (kasten en toestellen samen),

Standaard zijn inbegrepen : boven en onderkasten met deuren. De deurpanelen en kasten zijn uitgevoerd in formica of melamine.

Er is eveneens een aan- en afvoerleiding voorzien voor het plaatsen van een vaatwasmachine.

Alle afbeeldingen van de keuken zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend. Enkel het detailplan van elk type appartement is contractueel bindend en de keuken uitvoering volgens dit detailplan is in de prijs inbegrepen.

Op verzoek van de koper kan dit standaardplan worden aangepast aan individuele wensen, maar wordt in elk geval geleverd door de leverancier van de bouwheer. Hierbij zal een verrekening in min of meer worden opgemaakt.

### 3. Elektrische installatie

De lichtpunten en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen en het detailplan van de elektriciteit. De inrichting voldoet aan het technische reglement en de voorschriften van de dienst leverende maatschappij.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding en de armaturen voor de gemeenschappelijke delen. Lichtpunten in de traphal zijn met minuterie.

De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in het appartement. De installatie omvat geen luchters, spots of plafonnieres in de private delen.

Een plan met de plaatsing van de elektrische delen wordt aan iedere koper ter goedkeuring voorgelegd.

Metingstaat van de elektriciteit:

- \* living
  - 6 stopcontacten
  - 2 lichtpunten
  - 1 TV-aansluiting
  - 1 videofoon met deuropener
  - 1 leiding internet
  - thermostaat op netstroom of op batterijen
  
- \* keuken
  - 4 stopcontacten boven het werkblad
  - 1 aansluiting voor kookplaat
  - 1 voor dampkap
  - 1 aansluiting voor vaatwasser
  - 1 aansluiting voor koelkast
  - 1 aansluiting voor oven
  - 2 lichtpunten
  
- \* slaapkamers
  - 1 centraal lichtpunt
  - 4 stopcontacten in de grote kamers, 3 stopcontacten in de kleinere

- \* badkamer 1 lichtpunt  
1 stopcontacten  
1 lichtpunt boven spiegel
- \* hall 1 lichtpunt
- \* toilet 1 centraal lichtpunt
- \* berging 1 centraal lichtpunt  
zekeringkast  
1 dubbel stopcontact voor wasmachine  
1 dubbel stopcontact voor mogelijke plaatsing aftakdoos distributie

#### **4. De individuele centrale verwarming (radiatoren of vloerverwarming wordt door de bouwheer bepaald)**

De installatie is strikt individueel per appartement met een condenserende wandketel op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water verzorgt. Het vermogen van de ketel is aangepast aan het volume van de woning. De wandketel is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat, aquastaat en alle veiligheidsvoorzieningen, Hij beantwoordt aan de Belgische normen. De warmteregeling gebeurt automatisch door een thermostaat voorzien in de living.

De radiatoren zijn plaatstalen radiatoren en zijn voorzien van een purgeerkraan. De volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$

* living	22°C
*slaapkamers	16°C
*keuken	20°C
*badkamer	24°C

#### **5. Sanitaire installatie**

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de normen van de in voege zijnde reglementering. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC, VPE of in WICU koper, de afvoerleidingen in kunststof.

De sanitaire toestellen zijn deze die vermeld zijn op de plannen.

Alle apparaten zijn voorzien in witte uitvoering, van de eerste kwaliteit en van een esthetische keuze.

#### **BADKAMER**

In appartement 3 komt een ingebouwde badkuip in wit acryl, voorzien van een verchromde ééngreepsmengkraan met mobiele handdouche. In de appartementen 1 en 2 wordt een inlopdouche met glaswanden en douchedeur voorzien.

Inbouwlavabo in witte uitvoering, inbegrepen is de verchromde ééngreepsmengkraan en een afsluitkraan. De lavabo is ingewerkt in een meubel met onderkast en spiegel.



WC

Een hangend toilet in wit porselein, met een doorspoelbak met spaarknop, witte zitting, verchromde afsluitkraan.

Een handwasbakje in wit porselein, inbegrepen een koudwaterkraan, verchromde afsluitkraan.

## **D. OPMERKINGEN**

### **1. Wijzigingen van gebruikte materialen**

De bouwheer behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van welbepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken,

Alle materialen dienen echter van eerste keuze te blijven en te beschikken over dezelfde kenmerken om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

### **2. Lastenboek**

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen, dus bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

### **3. Erelonen van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator**

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van interieurwerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

### **4. Werken uitgevoerd door derden**

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de bouwheer.

### **5. Plannen**

De erelonen van de architect en de studiebureaus zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

De plannen kunnen door de koper niet gewijzigd worden,

Tijdens de werkzaamheden wordt controle der werken door de architect gewaarborgd.

## 6. Wijzigingen in de uitvoering, gevraagd door de koper

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnenindeling van de woningen, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking. Deze wijzigingen dienen door de kopers op tijd te worden aangevraagd zodat zij het vastgestelde werkschema niet verstoren.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen zal aan de bouwheer schriftelijk de opdracht geven om de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren steeds in overleg met de architect. Alle supplementaire werken, op schriftelijk bevel van de koper uitgevoerd, worden op het debet van zijn rekening ingeschreven.

Vanzelfsprekend wordt de opleveringstermijn verlengd met de termijn nodig voor de uitvoering van deze meerwerken of wijzigingen.

Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een ingrijpende verandering in de wijze van afwerken veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

De verkoper is en blijft uitsluitend aansprakelijk inzake de naleving van de EPB-normering indien aan de goedgekeurde bouwplannen geen wijzigingen worden aangebracht op vraag van de kopers gedurende de bouwfase. Ingeval van wijziging aan de goedgekeurde bouwplannen gedurende de bouwfase, wordt de koper uitsluitend aansprakelijk m.b.t. EPB-normering en is de verkoper ontslagen betreffende enige aansprakelijkheid hieromtrent.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in.

De kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator enz voor het aanpassen van plannen zijn ten laste van de koper.

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen.

De verkoper houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig blijkt uit redenen van esthetische, technische, wettelijke of ethische of economische aard.

Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor privé-gedeelten die hij koopt. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen over de uitvoering van de werken tussen de aannemer en de koper schriftelijk worden gedaan. De aannemer kan evenwel met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijzigingen gevraagd door de koper. Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen. De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen.

Bij aanvraag van niet uitvoering van werken wordt 70% van de handelswaarde van het toestel of materiaal en 70% van de kostprijs voor levering en plaatsing in min verrekend.

Kopers mogen budgetten voor de afzonderlijke loten (bijvoorbeeld: keuken/ vloeren /sanitair/deuren/...) niet verschuiven.

## **7. Private aansluitingen**

De private aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, aardgas, de aansluiting op de riolering, TV distributie, internet en telefoon, alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de individuele kopers worden aangevraagd door de aannemer op naam van de koper en aan de koper gefactureerd.

## **8. Aansprakelijkheid**

De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz...

Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn, geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

Kleine afwijkingen in min of meer – tot 1/20 – tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

## **9. Private prestaties**

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief) : alle decoratie- en schilderwerken in de privatieve delen, verlichtingsarmaturen in de privatieve, de telefooninstallaties, de zonwering, het vaststaande of niet vaststaande meubilair, (ook deze die illustratief getekend zijn op de architectuur- en of verkoopplannen), de kosten en erelonen akte, het aandeel in de basisakte, BTW, registratierechten, de taksen en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

## **10. Waarborg**

De 10-jarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften is van toepassing en begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering van het privaat gedeelte.

## **11. Zetting van het gebouw**

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw vormen enerzijds geen reden tot het uitstellen van betalingen, en anderzijds kunnen zij niet van aard zijn om de verantwoordelijkheid van de ontwerper of de aannemer gaande te maken. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de aard van het gebouw.

## 12. Oplevering

Het privaatief deel zal volledig bezemschoon gereinigd worden voor oplevering, het grondig kuisen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken,.... is ten laste van de kopers.

## 13. Opmerkingen

Alle foto's en afmetingen op plannen die in dit verkooplastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit verkooplastenboek op het verkoopplan, zo ook de keukeninrichting, badkamerinrichting en ingemaakte kasten.

**De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar**

1. Voor de koper

2. Voor de verkoper