



sommerro

DRANGSVANN



Attraktive solrike tomter
i naturskjønne omgivelser

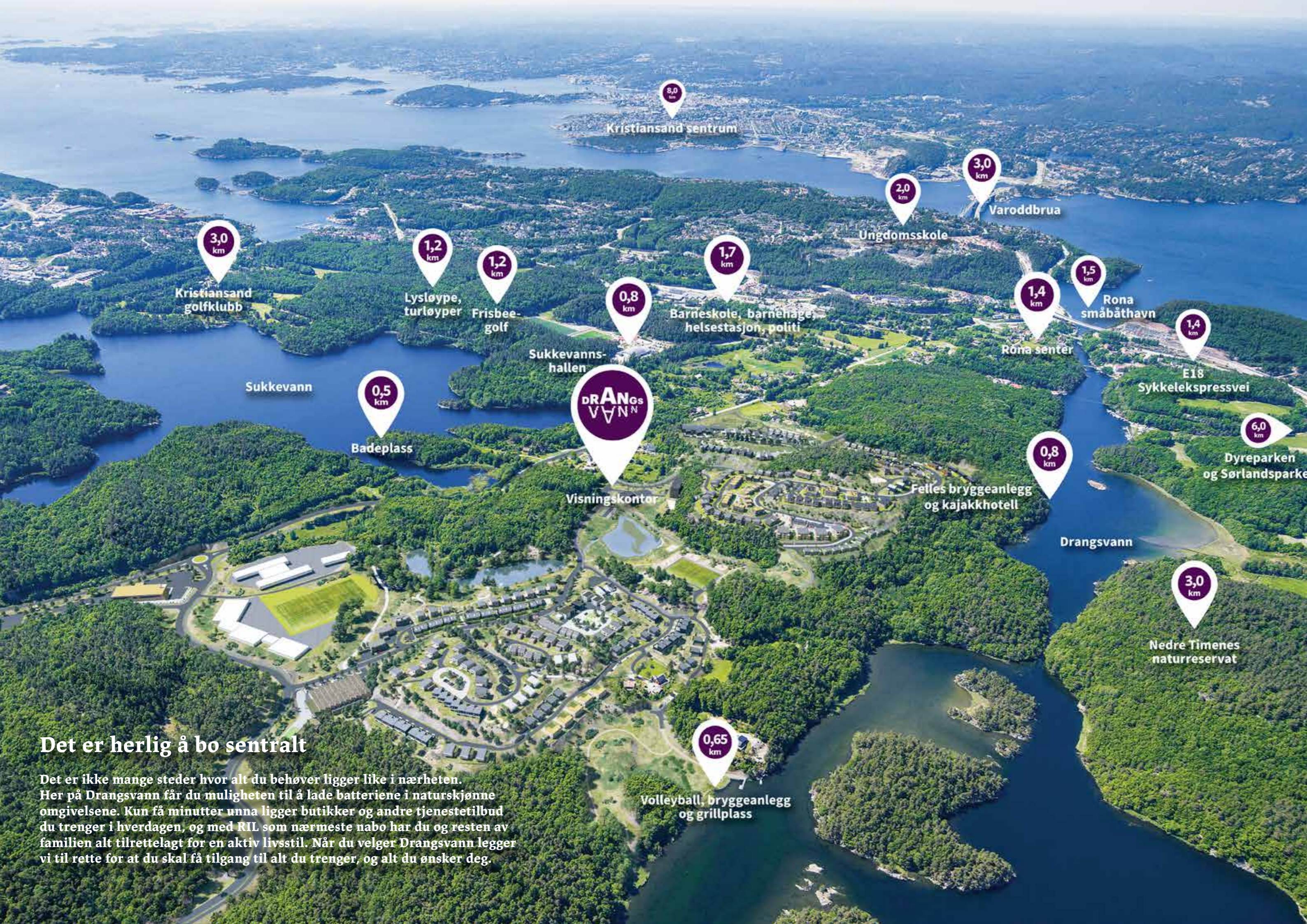
DRANGS
VANN

Alt på stell



sommerro

DRANGS
VANN



Kristiansand sentrum 8,0 km

Varoddbrua 3,0 km

Ungdomsskole 2,0 km

Kristiansand golfklubb 3,0 km

Lysløype, turløyper 1,2 km

Frisbee-golf 1,2 km

Barneskole, barnehage, helsestasjon, politi 1,7 km

Sukkevannehallen 0,8 km

Rona senter 1,4 km

Rona småbåthavn 1,5 km

E18 Sykkелеkspressvei 1,4 km

Sukkevann

Badeplass 0,5 km



Visningskontor

Felles bryggeanlegg og kajakkhotell 0,8 km

Dyreparken og Sørlandsparken 6,0 km

Drangsvann

Nedre Timenes naturreservat 3,0 km

Det er herlig å bo sentralt

Det er ikke mange steder hvor alt du behøver ligger like i nærheten. Her på Drangsvann får du muligheten til å lade batteriene i naturskjønne omgivelsene. Kun få minutter unna ligger butikker og andre tjenestetilbud du trenger i hverdagen, og med RIL som nærmeste nabo har du og resten av familien alt tilrettelagt for en aktiv livsstil. Når du velger Drangsvann legger vi til rette for at du skal få tilgang til alt du trenger, og alt du ønsker deg.

Volleyball, bryggeanlegg og grillplass 0,65 km



Solgt

43

41

39

37

35

33

29

27

25



LANGETJØNN

Solgt 23.0

A1 23.0
43

A1 23.5
41

A1 23.5
39

A1 23.5
37

A1 23.9
35

A2 23.9
33

A2 24.4
29

A1 24.9
27

A1 24.9
25

NATURLEK
FRJOMRÅDE

Gapahuk

OPPARBEIDET FRJOMRÅDE
LANGETJØNN

RENOVASJON

KLYNGE 2
BFS 4, 7
BKS, 2, 5-7
44 enheter

BUSSTOPP

Gjeste parkering

Sykkel P

Sykkel P

Gjeste parkering

Sykkel P

Møteplass/
Lek

Parkering
15 plasser

BKS 7
12 enheter

PUMPESTASJON

RENOVASJON

snuhammer

UTSIKTSPUNKT

KLYNGE 4
BKS 8, 10
BFS 11, 12
29 enheter

PRIVAT VEI

TURVEI

ATKOMSTVEI

SAMLEVEI

ATKOMSTVEI

ATKOMSTVEI

GATETUNN

2/1

3/1

3/2

1/2

1/2

1/3

7/1

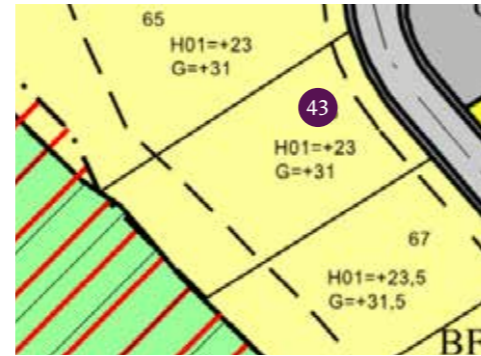
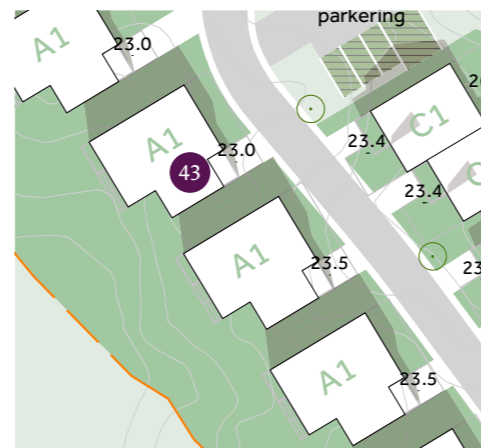
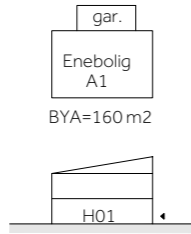
4/1

TOMTEAREAL

Langetjønnveien 43

Gnr. 69, bnr. 49
 Tomt: 460,9 m²
 Parkering: 2 plasser
 Mulighet for garasje
 Pris: kr 3 000 000 + omk.

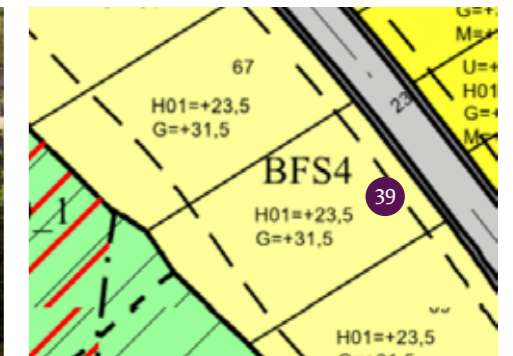
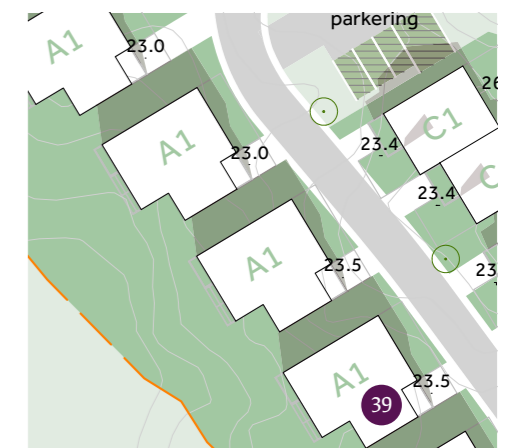
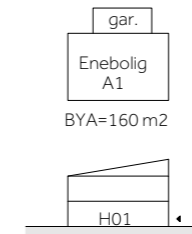
**TYPE
A**



Langetjønnveien 39

Gnr. 69, bnr. 51
 Tomt: 406,6 m²
 Parkering: 2 plasser
 Mulighet for garasje
 Pris: kr 3 000 000 + omk.

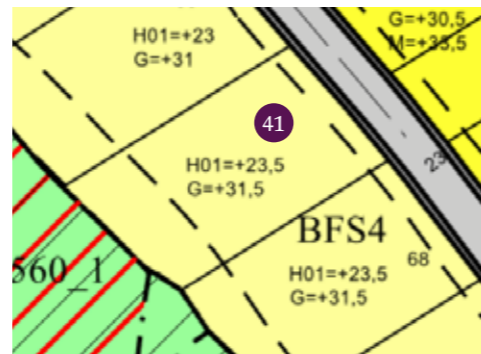
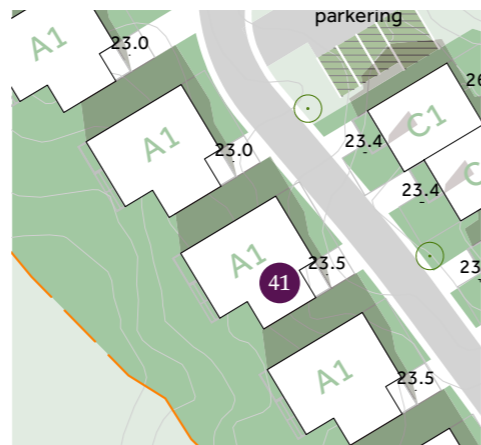
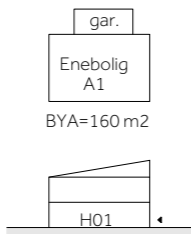
**TYPE
A**



Langetjønnveien 41

Gnr. 69, bnr. 50
 Tomt: 435,6 m²
 Parkering: 2 plasser
 Mulighet for garasje
 Pris: kr 3 000 000 + omk.

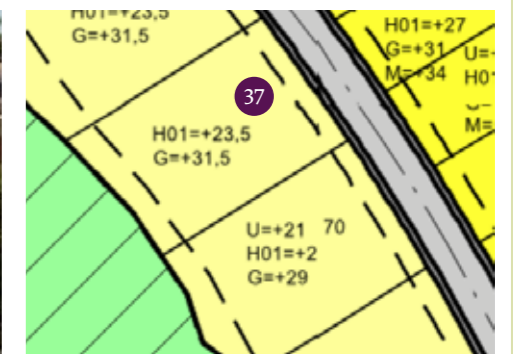
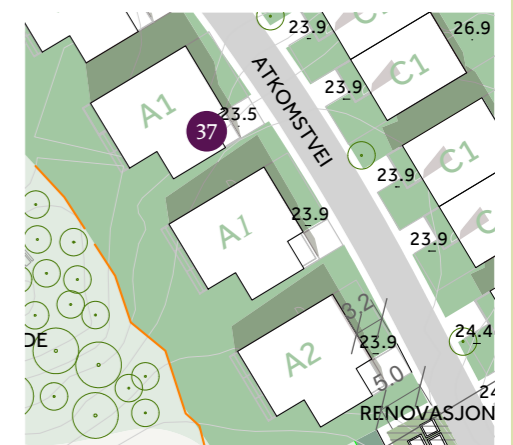
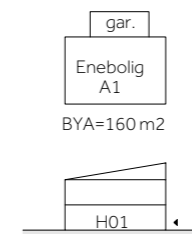
**TYPE
A**



Langetjønnveien 37

Gnr. 69, bnr. 52
 Tomt: 374,9 m²
 Parkering: 2 plasser
 Mulighet for garasje
 Pris: kr 2 900 000 + omk.

**TYPE
A**



TOMTEAREAL FORTS.

Langetjønnveien 35
 Gnr. 69, bnr. 53
 Tomt: 371,8 m²
 Parkering: 2 plasser
 Mulighet for garasje
 Pris: kr 2 800 000 + omk.

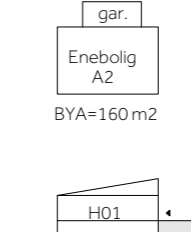
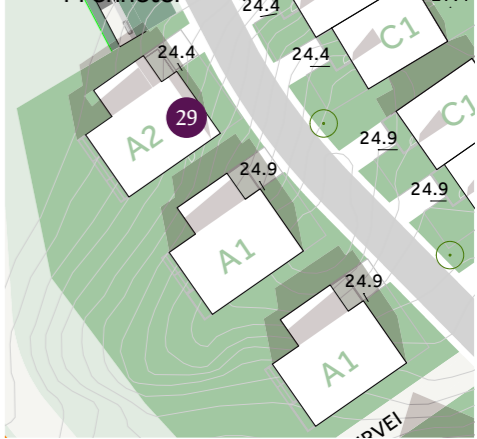

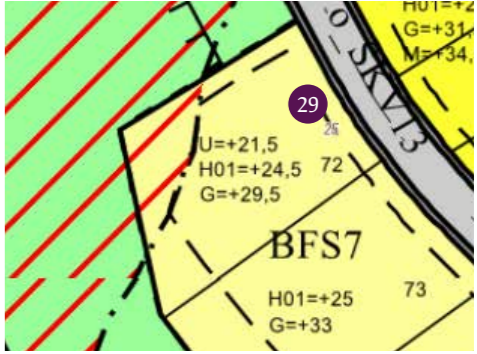
TYPE A





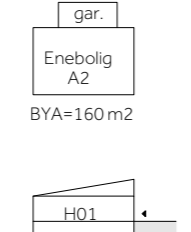
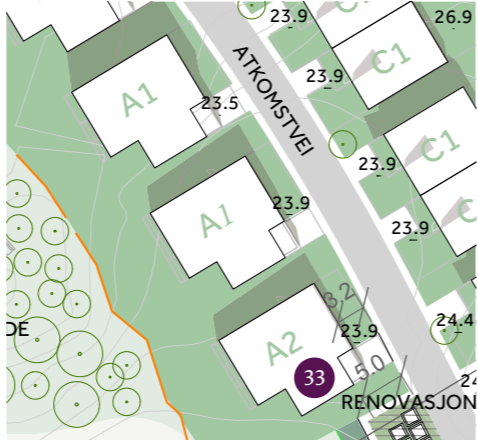

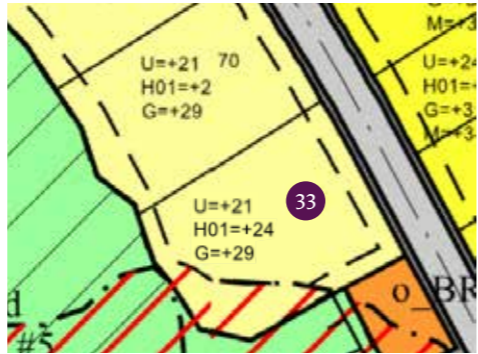

Langetjønnveien 29
 Gnr. 69, bnr. 55
 Tomt: 418,9 m²
 Parkering: 2 plasser
 Mulighet for garasje
 Pris: kr 2 500 000 + omk.

TYPE A

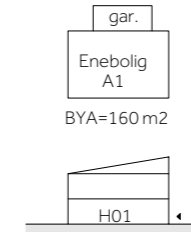
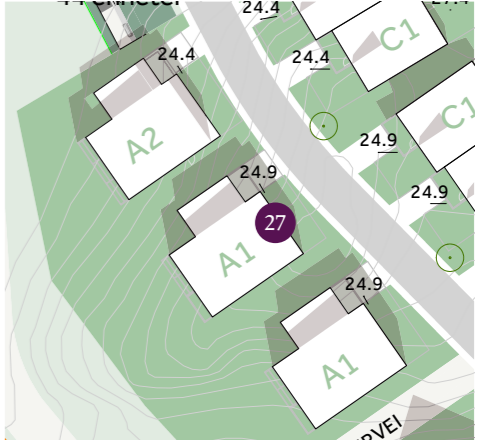

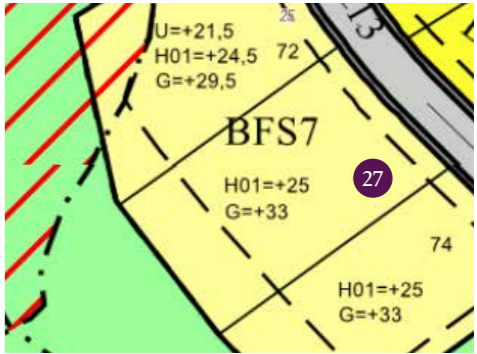
Langetjønnveien 33
 Gnr. 69, bnr. 54
 Tomt: 409,1 m²
 Parkering: 2 plasser
 Mulighet for garasje
 Pris: kr 2 500 000 + omk.

TYPE A

Langetjønnveien 27
 Gnr. 69, bnr. 56
 Tomt: 461,1 m²
 Parkering: 2 plasser
 Mulighet for garasje
 Pris: kr 2 700 000 + omk.

TYPE A

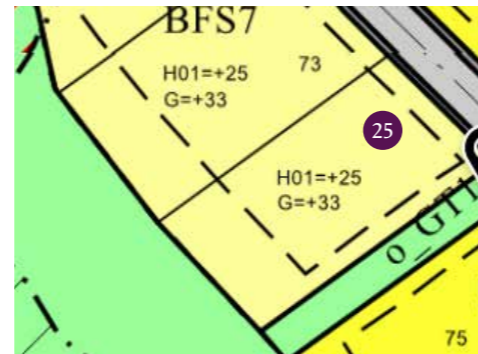
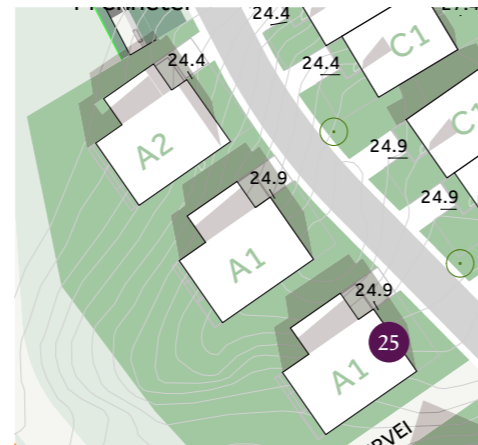
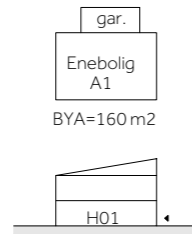





TOMTEAREAL FORTS.

Langetjønnveien 25

Gnr. 69, bnr. 57
Tomt: 439,7 m²
Parkering: 2 plasser
Mulighet for garasje
Pris: kr 2 700 000 + omk.

TYPE A



NØKKELINFORMASJON TOMTER I PROSJEKTET SOMMERRO, LANGETJØNNVEIEN

Selger

Drangsvann AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Adresser

Tomtene er beliggende på adressen Langetjønnveien 25-29 og 33-43.

Beskrivelse av prosjektet

Tomtene er en del av et nytt felt kalt «Sommerro». Sommerro er et større utbyggingsområde på Drangsvann, med flere boliger og noen planlagte næringsbygg. Tomtene ligger solrikt til, vendt mot Langetjønn.

Drangsvann er et meget barnevennlig område, og ligger i svært naturskjønne omgivelser. Drangsvann kan bla. by på et rikt utvalg av turområder, turstier, samt bademuligheter i Drangsvann like ved. En kort rusletur fra tomtene kommer det også en nydelig nærmiljøpark med mange nye tilbud. I tillegg kan det nevnes at det i 2024 kommer en ny, stor barnehage like ved.

Tomtene tilbyr svært gode solforhold. Om sommeren kan du fra tidlig morgen ta kaffen på fremsiden av huset, og fra 11-12 tiden kan du bevege deg til baksiden og nyte solen helt til kvelden. Tomtene ligger lunt til, og har en idyllisk beliggenhet mot Langetjønn. Lev landlig, og sentralt på samme tid.

Ta kontakt med megler for å se alt av solforhold fra morgen til kveld, og fra enhver årstid. Megler sitter på en helt ny 3D modell som kan vises fra salgskontoret.

Følgende boliger er påtenkt tegningsmodell A1:

- Langetjønnveien 35-43 og Langetjønnveien 25-27.

Følgende boliger er påtenkt tegningsmodell A2:

- Langetjønnveien 29 og 33

Se vedlegg til prospekt for illustrasjon av A1 og A2. Designveilederen må følges ved bygging.

Matrikelnummer

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 69/49-57 i Kristiansand kommune.

Tomteareal

Langetjønnveien 43	69/49	460,9 m ²
Langetjønnveien 41	69/50	435,6 m ²
Langetjønnveien 39	69/51	406,6 m ²
Langetjønnveien 37	69/52	374,9 m ²

Langetjønnveien 35	69/53	371,8 m ²
Langetjønnveien 33	69/54	409,1 m ²
Langetjønnveien 29	69/55	418,9 m ²
Langetjønnveien 27	69/56	461,1 m ²
Langetjønnveien 25	69/57	439,7 m ²

Arealer er iht. Seeiendom.no. Arealene er ikke eksakt, og noe avvik kan forekomme.

Beskaffenhet

Frittliggende eneboliger i område BFS2 - 16 kan utvikles opp til 160 m² BYA.

Tomtene leveres grovplanert med teknisk anlegg for vann og avløp til tomtegrense (tilkoblingsavgift tilkommer, pt. kr. 25.000). Det er ingen byggeklausul, men designveileder for Drangsvann skal følges. Denne er vedlagt i eget vedleggshefte, som fås av megler.

Parkering

I medhold av reguleringsplanen tillates det 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for frittliggende eneboliger.

I medhold av reguleringsplanen er frittstående garasje med maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 40 m² tillatt. Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, farge og takform.

P-plassene skal tilrettelegges for el-biler og andre ladbare hybridbiler.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser

Plan nr. 1578

Reguleringsbestemmelser for Benestad Cb1 og Cb2. Dato: 13.01.22/10.05.22

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Benestad Cb1 og Cb2 nevnt ovenfor. Innenfor BFS 2, 4 - 8 og 10-16 og BKS1 - 4,6 og BKS 8 -13 tillates 1 boenhet pr. tomt.

Boenheter i BFS4 skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del

NØKKELINFORMASJON FORTS.

av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i både områderegeringsplanen for Benestad samt detaljplanen for Cb1/2 før kjøp.

Vei, vann og avløp

Tomtene har offentlig vei, vann og kloakk til tomtegrense. På grunn av underetasje har to tomter krav om privat spillvannspumpe fra kjeller til det offentlige nettet. Selve pumpekummen blir med i tomteleveransen. Dette gjelder 69/54 (Langetjønneveien 33) og 69/55 (Langetjønneveien 29).

Konsesjon

Eiendommen er en ubebygd tomt og derfor må egen-erklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må under-tegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Pris/omkostninger

Ved kjøp av tomt skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi.

Langetjønneveien 43	kr. 3 000 000	75.000,- dokumentavgift
Langetjønneveien 41	kr. 3 000 000	75.000,- dokumentavgift
Langetjønneveien 39	kr. 3 000 000	75.000,- dokumentavgift
Langetjønneveien 37	kr. 2 900 000	72.500,- dokumentavgift
Langetjønneveien 35	kr. 2 800 000	70.000,- dokumentavgift
Langetjønneveien 33	kr. 2 500 000	62.500,- dokumentavgift
Langetjønneveien 29	kr. 2 500 000	62.500,- dokumentavgift
Langetjønneveien 27	kr. 2 700 000	67.500,- dokumentavgift
Langetjønneveien 25	kr. 2 700 000	67.500,- dokumentavgift

Tgl. omk. skjøte og pant utgjør kr. 1170 pr. tomt.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer. Det tilkommer en tilkoblingsavgift, pr. september 2023.

kr. 25.000,-, for vann og avløp pr. tomt. Dette kommer som egen faktura fra Kristiansand kommune.

Kommunale avgifter vil bli utlignet av kommunen ved ferdig bebyggelse.

Formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller “sekundærbolig” (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen: 2022/48696-1/200 Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg 13.01.2022 21:00
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS - Org.nr: 982974011
Avtale om erverv av rettigheter til høyspent jordkabel - 22KV Kabelnr: 4744
Overført fra: 4204-69/12
Gjelder denne registerenheten med flere.

Ingen servitutter registrert på eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

Selgers forbehold/forutsetninger

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte tomter.

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Tomtene overtas som de er, ferdig grovplanert for kjøpers videre opparbeidelse.

Rekkefølgekrav i form av **intern** infrastruktur er sikret gjennomført med bankgaranti overfor kommunen. Kommunen har gitt dispensasjon mot garanti slik at det kan gis IG på eiendommene. Kjøper aksepterer slik garanti som tilstrekkelig sikkerhet for selgers oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpsavtalen.

Intern infrastruktur ferdigstilles løpende i henhold til utbyggingsavtale med kommunen. Fremdriftsplan kan utleveres etter forespørsel.

Rekkefølgekrav i form av **ekstern** infrastruktur i reguleringsplanen er sikret mot bankgaranti slik at det kan gis IG på eiendommene. Kjøper aksepterer slik garanti som tilstrekkelig sikkerhet for selgers oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpsavtalen.

Ekstern infrastruktur ferdigstilles løpende i henhold til utbyggingsavtale med kommunen og selger er ansvarlig for at brukstillatelse gis.

Annet

Det skal dannes velforening i regi av Drangsvann AS i området og boligeierne er forpliktet til å være medlem/betale kontingent til velforening.

Tomt Langetjønneveien 29 og 33 skal ha intern pumpekum for spillvann fra kjeller. Kummen blir levert av selger mens selve pumpen bekostes av kjøper. Det må påregnes noe drift og vedlikeholdsutgifter knyttet til dette, for ytterligere spørsmål knyttet til dette konferer megler.

Tomt Langetjønneveien 35 blir endret fra A2 til A1 bolig og vil ikke få underetasje.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller og illustrasjoner er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse.

Meglere vederlag utgjør kr. 45.000 pr. enhet.

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av tomt inngås.

Selgers rett til endringer

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder, men ikke begrenset til, arkitektoniske endringer. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Lovverk/avtalebetingelser

Tomtene selges grovplanert. Salget følger Avhendingsloven § 3-9:

“Endå eiedomen er selt “som han er” eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.” Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving.

Kredittvurdering

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente

NØKKELINFORMASJON FORTS.

opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budregler

Tomtene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Ansvarlig megler

Sørmegleren AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331
Fredrik O. Haanes.

Visning/presentasjon

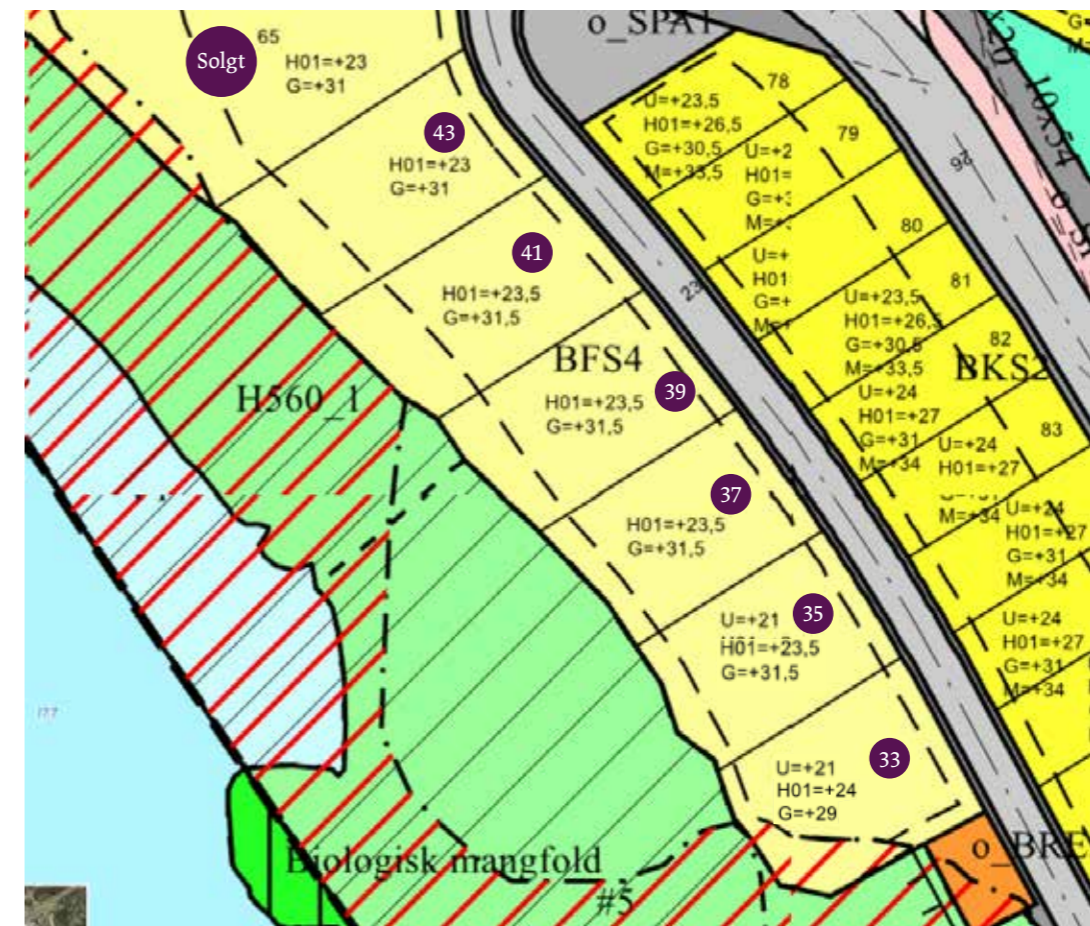
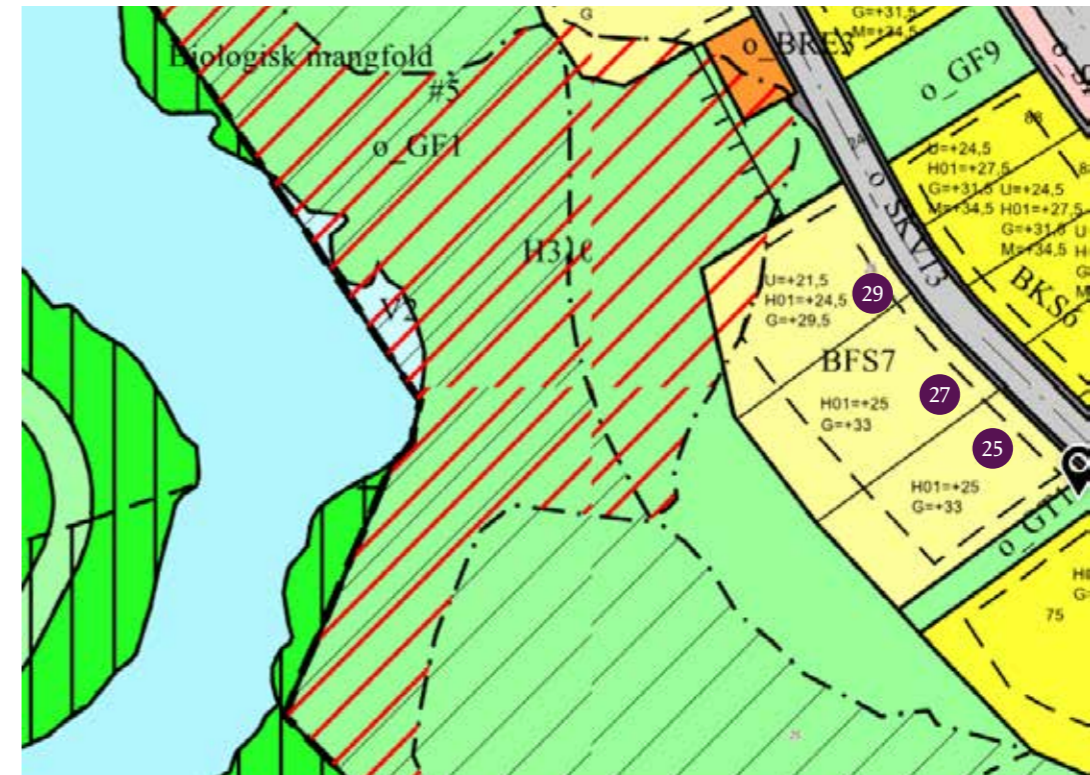
Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.
Konferer megler hvis ønske om 3D visning.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten

- Prisliste
- Utomhusplan, ikke endelig
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Erklæring kommunale rettigheter
- Designveileder Drangsvann område CB1 og CB2.
- Matrikkelrapporter

Produsert: 27.09.2023

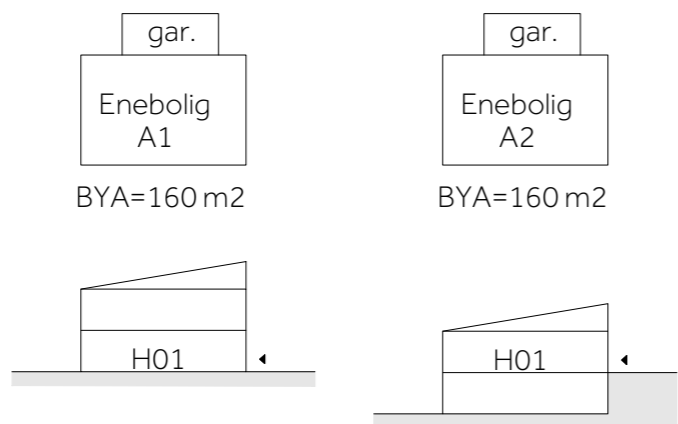
REGULERINGSPLAN



UTOMHUSPLAN



TYPE A

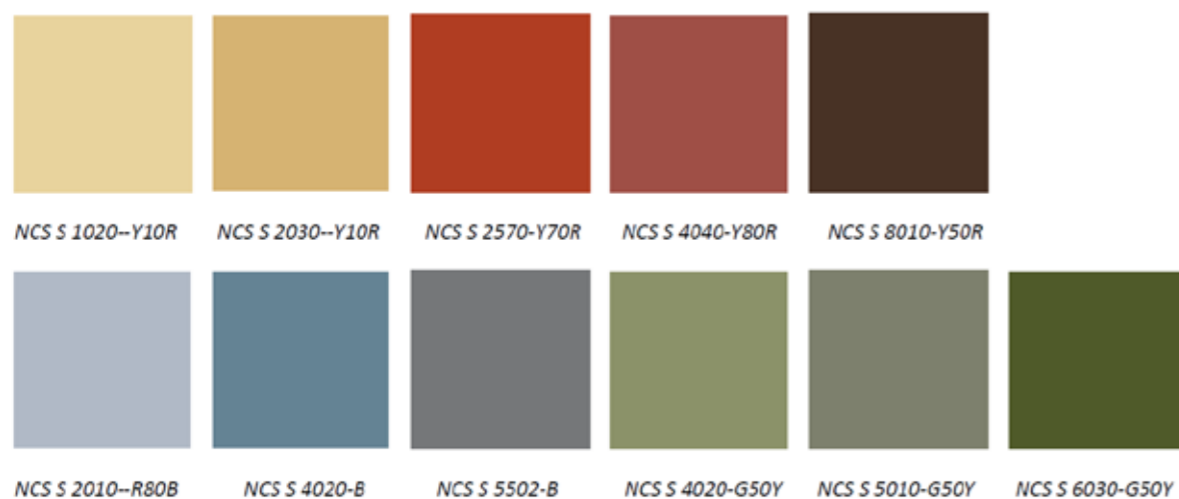


Designhåndbok Drangsvann boligområde Cb1 og Cb2

Hensikten med denne designveilederen er at utbyggeren av Drangsvannområdet, Drangsvann AS, ønsker en helhetlig, attraktiv og moderne utforming av delfeltene Cb1 og Cb2. Designhåndboken skal gi retningslinjer for prosjektering og utbygging av boligene og uteområder for å sikre at områdets karakter og kvaliteter blir ivaretatt. At arkitektur og bearbeidingen rundt byggene skal følge topografi, skala, materialer og farger i omgivelsen er et overordnet mål som skal ligge til grunn for de ulike prosjekteringsfasene.

Veilederen er et supplement til reguleringsplanens bestemmelser og formingsveilederen for felt C som ligger til grunn for all prosjektering og utbygging. Retningslinjene gjelder alle bygg og terrengforarbeiding på området. Dette innebærer at bygninger som for eksempel garasjer og boder skal i tillegg til selve boligen og terrengforarbeidingen rundt, utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Avvik fra denne veilederen skal forelegges Drangsvann AS for godkjenning.

Generelt oppfordres det til bruk av kontrastfarger på dører, innrykk i fasaden og mindre bygningsvolumer, for å skape markeringer av f.eks. innganger og variasjon i bygningsmassen. Det kan brukes farger som er tilpasset NCS koden til de foreslått fibersementplater.



Kontrast farger til bruk på dører, innhakk ved balkonger og innganger osv.

Materialoversikt boliger Drangsvann

Alternativ 1

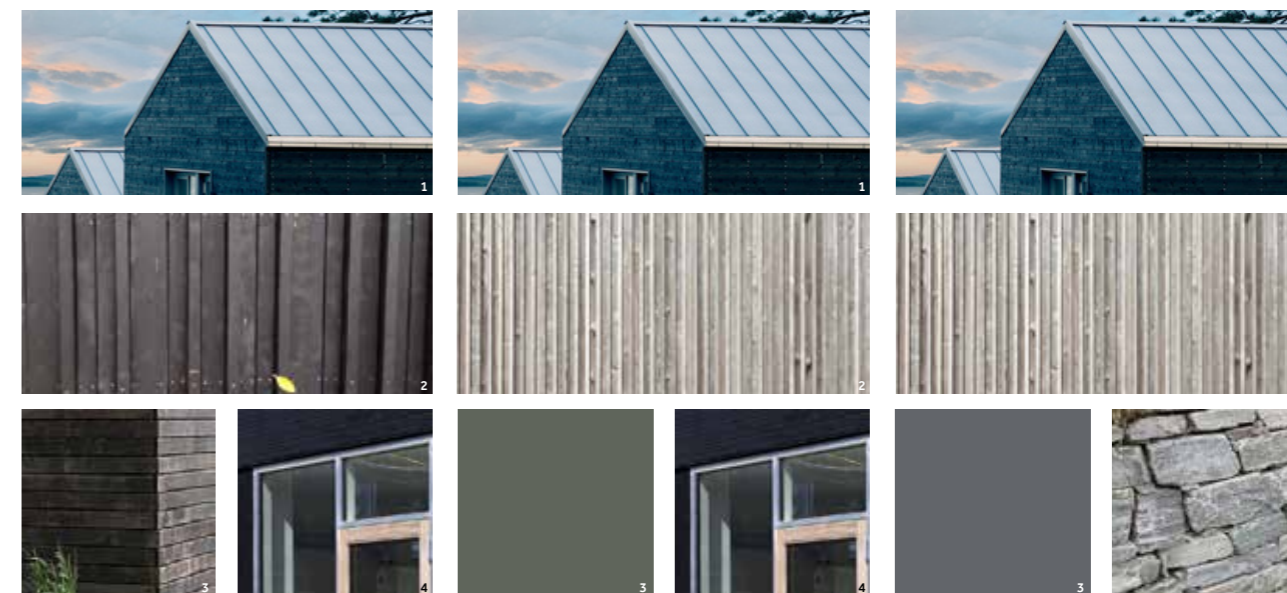
- Tak:** Matt sink tak, planja eller flate betong takstein.
- Fasade:** Sort beiset furu trekledning, vertikalt panel, med fremhevende lekter
- Nedre fasade mot gate:** Furu trekledning (værgrå), horisontalt panel (hjørnedetalj se referanse)
- Vinduer:** Alu vinduer med utvendig ramme i natur Alu og åpenbare partier i tre.

Alternativ 2

- Tak:** Matt sink tak, planja eller flate betong takstein.
- Fasade:** Furu trekledning (værgrå), vertikalt panel, med fremhevende lekter
- Sokkel:** Pusset (farge - se bilde).
- Vinduer:** Alu vinduer med utvendig ramme i natur Alu og åpenbare partier i tre.

Alternativ 3

- Tak:** Matt sink tak, planja eller flate betong takstein.
- Fasade:** Furu trekledning (værgrå), vertikalt panel, med fremhevende lekter
- Sokkel:** Pusset (farge - se bilde).
- Vinduer:** Alu vinduer med utvendig ramme i natur Alu og åpenbare partier i tre.
- Støttemur:** Støttemur i lokal stein



DRANGS VANN

Alt på stell



Øyvind Lauvland

Daglig leder Drangsvann
oyvind@drangsvann.no

91 79 44 46



Tor Even Kristensen

Eiendomsmegler MNEF
toreven.kristensen@sormegleren.no

48 25 20 12



Fredrik O. Haanes

Eiendomsmegler / Advokat
fredrik.haanes@sormegleren.no

95 08 47 48

Trenger du å vite verdien på boligen din?

Vi kan vurdere og gi deg skriftelig dokumentasjon på forventet markedsverdi på din nåværende bolig.

Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard som er beskrevet.
Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell.