

Nyhedsbrev nr. 8

Bestyrelsen har afholdt møde den 8. december og her følger et nyhedsbrev med nogle af de vigtigste punkter.

Lokalplan for Jegum er under udarbejdelse

Vi har i et tidligere nummer omtalt foreningens indsigelse mod solceller på terræn, som blev behandlet på et udvalgmøde i Plan og Teknik den 10. august i år. Forvaltningens vurdering var, at etablering af solcelleanlæg på terræn ikke kan forventes i bolig- eller sommerhusområder, og at det derfor vil kunne medføre nabogener og virke skæmmende.

Det ønskede solcelleanlæg på terræn i Jegum Ferieland er placeret i et område, der fremstår forholdsvist åbent, og som ligger ud til et stiforløb. Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at der bør varsles et § 14-forbud mod det konkrete ønske om opstilling af solceller på terræn.



Forvaltningens indstilling blev godkendt, og det indebærer at:

- temalokalplan for energi-producerende anlæg for sommerhus- og boligområder sættes på listen over sager klar til prioritering,
- lokalplanskabelonen tilrettes, så det i nye lokalplaner fremgår, at energi-anlæg med synlige bevægelige dele ikke kan tillades i bolig- og sommerhusområder,
- der varsles § 14-forbud mod solceller på terræn i Jegum Ferieland.

Vi har efterfølgende rykket for en afklaring af, hvornår dette § 14 forbud kan forventes gennemført. - Og så bliver det kommunalt: Den side af sagen overgår nemlig til byggesagsafdelingen, og her oplyser man, at forbuddet først kan gennemføres, når den omtalte lokalplan foreligger.

Arbejdet med lokalplan er nu igangsat og i bestyrelsen er vi blevet bedt om at fremsende vores ønsker til den nye lokalplan, som vil erstatte den hidtil gældende deklaration fra 1974.

Vi vil gerne benytte lejligheden til at opfordre de grundejere, som måtte have ideer til den lokalplan om at fremsende dem til bestyrelsen. Det skal ske hurtigt, idet vi har en frist til den 1. januar. Du kan som altid fremsende dine idéer pr. mail til post@jegumferieland.dk.

Ejendomsskat og kontingentbetaling 2024

Den 1. januar 2024 kommer der nye boligskatteregler, der medfører, at opkrævningen af din boligskat fra 2024 overtages af Skat og samles på din forskuds- og årsopgørelse.

Reglerne betyder iflg. Skat en lavere boligskat for 4 ud af 5 boligejere. Resten får en skatterabat, der beskytter deres boligøkonomi i overgangen til de nye regler.

Det er din ejendomsvurdering, der danner grundlag for din boligskat. Vurderingsstyrelsen udsender ejendomsvurderinger og beregner din boligskat.

Varde kommune skal fortsat opkræve gebyr for rottebekæmpelse m.m. og betaling af kontingent og evt. ny postkasse vil ske i samme opkrævning i begyndelsen af januar 2024. Opkrævningen vil omfatte kontingent på 2.000 kr., postkasse på 675 kr. (for dem, der har bestilt postkasse) og éngangsbetaling til de solceller, der nu er opsat på centerbygningen, på 150 kr.

Du kan i øvrigt se de nye ejendomsvurderinger på www.vurderingsportalen.dk

Postkasser

Vi er nået i mål med til- og afmeldinger på opsætning af nye postkasser og ved fristens udløb den 28. oktober kunne vi opgøre resultatet således:

548 grundejere har sagt ja til ny postkasse. Det er sket ved enten at svare ja eller undlade at svare.

195 grundejere har sagt nej til ny postkasse. Her er der i alle tilfælde afgivet et nej-svar.

I bestyrelsen har vi nedsat et udvalg, der nu er i gang med at detailplanlægge hvordan vi får de gamle postkasser fjernet og – ikke mindst – hvordan vi skal opsætte de nye postkasser. Vi ønsker først og fremmest at frembringe et åbent og ensartet område med en let overbygning, som både vil beskytte postkasserne og give ly til dem, der skal tømme dem. I en modeltegning vil det komme til at se ud som vist på billedet herunder. Denne opsætning betyder også, at **ALLE** de gamle postkasser skal fjernes, uanset om de er saneringsmodne eller nyindkøbte.

For at få puslespillet til at gå op agter vi at indkøbe 30-40 ekstra postkasser, som sættes ind, hvor der er store "huller" i tilmeldte matrikler. Det giver os mulighed for dels at kunne tilføje en postkasse til et hus på et senere tidspunkt, dels at kunne lave "hele" sektioner til de enkelte veje.

Detailplan for alt dette er som nævnt under udarbejdelse og vi bringer en fuldstændig tidsplan i februar måned. Vi har indkøbt en prototype af de nye postkasser, som kan ses ophængt ved postkasseanlægget.



Regnskab og budget

Vi kan på nuværende tidspunkt med ganske stor sikkerhed estimere, at vi lander med et driftsoverskud på ca. 75.000. Det er lidt under det budgetterede, hvilket især skyldes en dyr renovering af frostrummet i centerbygningen.

Vi forventer ligeledes, at likviditeten holder året ud, så vi kan runde nytår med alle regninger betalt og pænt plus på vores bankkonto. Vi har også udarbejdet et budget for 2024, som iflg. vedtægterne skal fremlægges og godkendes på generalforsamlingen.

Efterårsferie med masser af aktivitet

Det blev en fantastisk efterårsferie med masser af aktiviteter for både børn og voksne. Mandag blev der lavet græskarlygter, og tirsdag fortsatte løjerne med fuglehuse inden der blev malet på sten om onsdagen. Torsdag var det Cirkus dig og mig, hvor børnene fik prøvet deres færdigheder af og så sluttede ugen med et "voksen-arrangement" fredag, hvor Three of A Chord musicerede til en hyggelig aften med god musik. Til alle arrangementer var der rigtig fin tilslutning. Det må vi prøve igen næste år.



Våd, vådere vådest!

Efteråret trådte for alvor i karakter fra og med begyndelsen af oktober, der bød på en insisterende østenvind, forhøjet vandstand og regn næsten alle dage.

Samlet over hele oktober og november endte Varde kommune på 210 mm i oktober og på 143 mm i november, hvilket gør det til nogle af de vådeste måneder siden målingerne startede i 1874.

Oktober er, med en klimanormal på 83,2 mm nedbør, den vådeste måned i Danmark. I år ender vi altså i Varde kommune mere end dobbelt så højt, og det er virkelig meget nedbør på en årstid, hvor der ikke sker ret meget fordamning. For hele 2023 har vi nu passeret 1100 mm, hvilket betyder, at vi sandsynligvis er på vej mod det vådeste år nogensinde. Se grafik herunder.

Unormalt i dag – mere sandsynligt i fremtiden

Rasmus Anker Pedersen, klimaforsker og enhedsleder ved Nationalt Center for Klimaforskning ved DMI, mener, at den våde oktober 2023 er et billede på, hvad

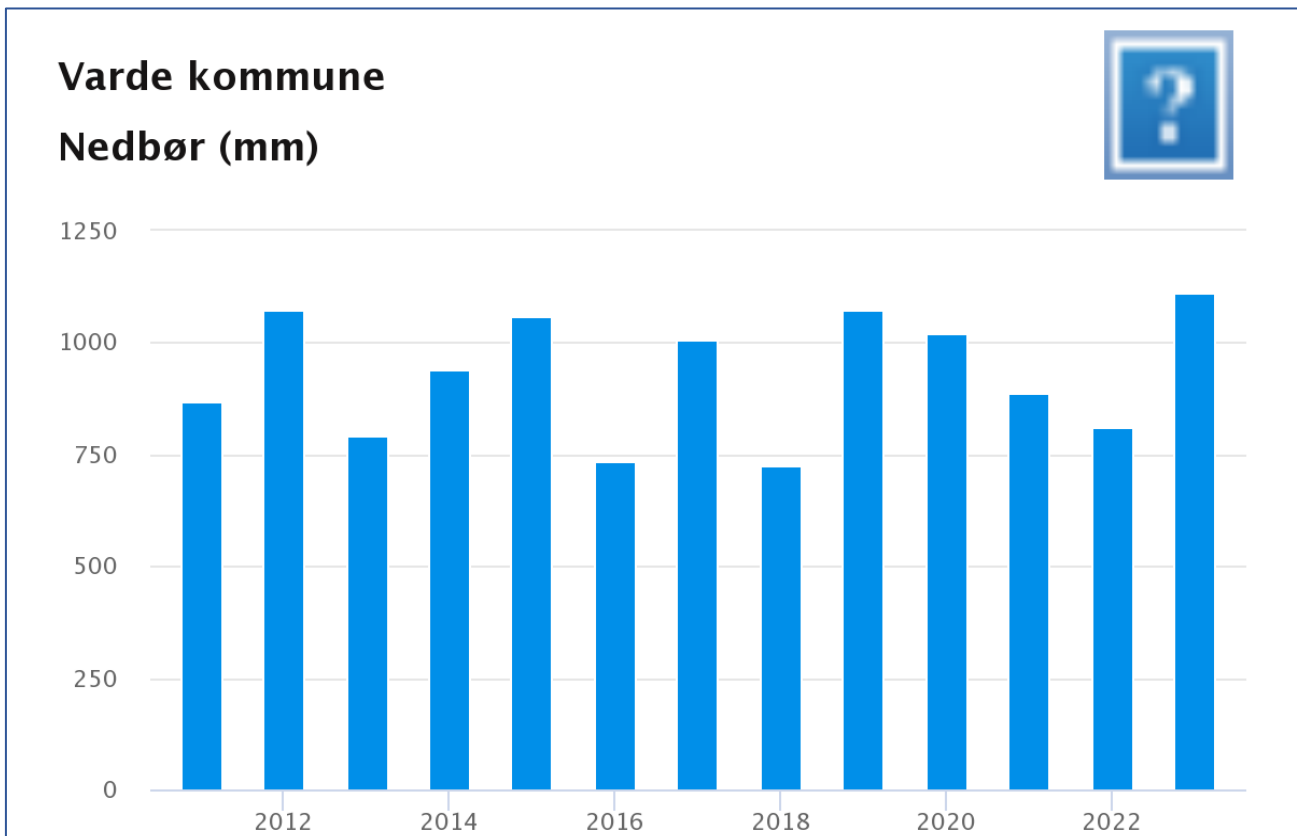
vi kan forvente at se mere af i et fremtidigt varmere klima, hvor varme og nedbør om efteråret går hånd i hånd.

Et varmere klima i Danmark betyder også et vådere efterår. Sommerens samlede nedbør ændres formentlig ikke meget, men både vinter, forår og efterår bliver vådere end i dag. Og når der gennemsnitligt falder mere regn, bliver de vådeste dage, uger og måneder også vådere, end vi har været vant til, så de vådeste dage kan gå hen og blive endnu mere våde, siger klimaforskeren.

Ifølge KlimaAtlas stiger efterårsnedbøren med cirka 6 % frem mod slutningen af dette århundrede, hvis man følger det mellemhøje scenarie for udledning af drivhusgasser. Den vådeste efterårsdag, vi i gennemsnit vil opleve, vil få cirka 9 % mere nedbør end i dag.

Udfordringen i Jegum

De store regnmængder har unægtelig stillet store udfordringer til vores evne til at aflede vandet – og vi kan altså kun forvente, at det bliver værre, hvilket giver os anledning til at revurdere vores



afvandingsmuligheder. – For vi har virkelig været udfordret med vand i dette efterår. Se blot billedet herunder fra Rønnebærvangen.



I bestyrelsen ser vi det som en nødvendighed, at vi får den nuværende tilstand gennemanalyseret og herefter gennemtænker vores løsningsmuligheder mhp. at kunne imødegå regnmængderne fremover.

Det arbejde klarer vi ikke alene, så vi agter at inddrage såvel Varde kommune som professionel teknisk bistand vedr. vandforhold, geologi, biologi, klima og lovgivning.

Sådan sker afledning af vand i dag

I Jegum har vi i dag grundlæggende to måder at aflede vand på:

Regnvand/overfladevand løber til drænsystemet, som dels afleder vand fra vejene gennem et antal afløbsriste, dels gennem nedsivning af overfladevand gennem jordlagene på de enkelte matrikler. Drænsystemet har en vis kapacitet, og når den overstiges af den aktuelle regnmængde, så vil vi mange steder opleve, at der opstår vandfyldte områder, fordi dræningen tager tid. Desuden er der store forskelle i jordbundens beskaffenhed, som også har

en effekt på afledningsevnen. Vi kan dog de fleste steder konstatere, at 2-3 dage med tørvejr afhjælper dette problem i langt de fleste tilfælde. Drænsystemet virker altså. I det meget våde efterår har vi desuden forsøgt at afhjælpe problemerne med ekstra rensninger af brønde samt rensning og spuling af dræn.

Spildevand fra de enkelte husholdninger ledes i kloaksystemet, hvorigennem det ledes til en pumpestation ved Bådsø Bæk. Herfra pumpes det til rensningsanlægget i Varde. Normalt fungerer det upåklageligt, men i en periode med store mængder regnvand sker der desværre det, at der også løber overfladevand i kloakrørene. Det kan skyldes nedsivning ved rensningsbrønde og - hvad der er strengt forbudt - grundejere, som "linder" på kloakdækslet for at afhjælpe vandstanden på egen matrikel. Hvis den store vandmængde overstiger pumpestationens kapacitet, sker der et vist "tilbagepres" på vandet i kloakken, hvilket opleves som en "klukken" i toilet/bruseniche, og måske en langsom tømning af toilet. Når regnmængden aftager, "normaliseres" forholdene oftest meget hurtigt.

Udfordringen må løses i fællesskab

Sammenfattende kan vi sige, at vores kloaksystem fungerer fint, hvorimod vi har en stor udfordring på overfladevand, hvor foreningen gennem de seneste år har investeret ganske meget i reparationer og nye dræn.

Indsatsen har hjulpet, men med fremtidsudsigterne in mente ser vi et behov for nytænkning og radikale løsninger, og derfor agter vi at igangsætte den omtalte analyse med tilhørende handlingsplan, så vi kan booste indsatsen på den bedste måde.

Vi kender ikke løsningen, men arbejder på at have et forslag til den kommende generalforsamling, som i givet fald også kan betyde, at vi må fremlægge et forslag om betaling af et éngangsbeløb til dræning. Størrelsesorden er i sagens natur ukendt.

Udrulning af de nye affaldsordninger i 2024

Fra Din Forsyning har vi modtaget denne information om den nye affaldsordning:

To spande ved hvert sommerhus

Fremover skal vi alle sortere og genbruge mere – også i sommerhus-områderne. Varde Kommune har derfor besluttet at alle sommerhuse i efteråret 2024 får minimum to nye spande.

De nye affaldsordninger vil sikre husstandsner indsamling af 10 affaldstyper. Et standardsommerhus kommer til at se ud, som i nedenstående.

- Ny 240 liters todelt skraldespand til mad- og restaffald ved sommerhuset, valgfri tømningfrekvens. (Der leveres desuden en køkkenspand til brug for indsamling af madaffald inde i sommerhuset)
- Ny 240 liters todelt genbrugsspand til plast/fødevarer og metal/glas ved sommerhuset
- Ny miljøkasse til farligt affald ved sommerhuset (afleveres på genbrugspladsen)

- Indsamling af pap/papir vil fortsat ske på miljøstationerne
- Indsamling af tekstilaffald vil ske på genbrugspladsen.

Brev til alle sommerhusejere

I løbet af 1. kvartal 2024 vil alle sommerhusejere få et brev i E-Boks med information om de kommende affaldsordninger, samt mulighed for at vælge spand og tømningfrekvens. Borgere, der er fritaget for digital post, vil få informationen med brevpost.

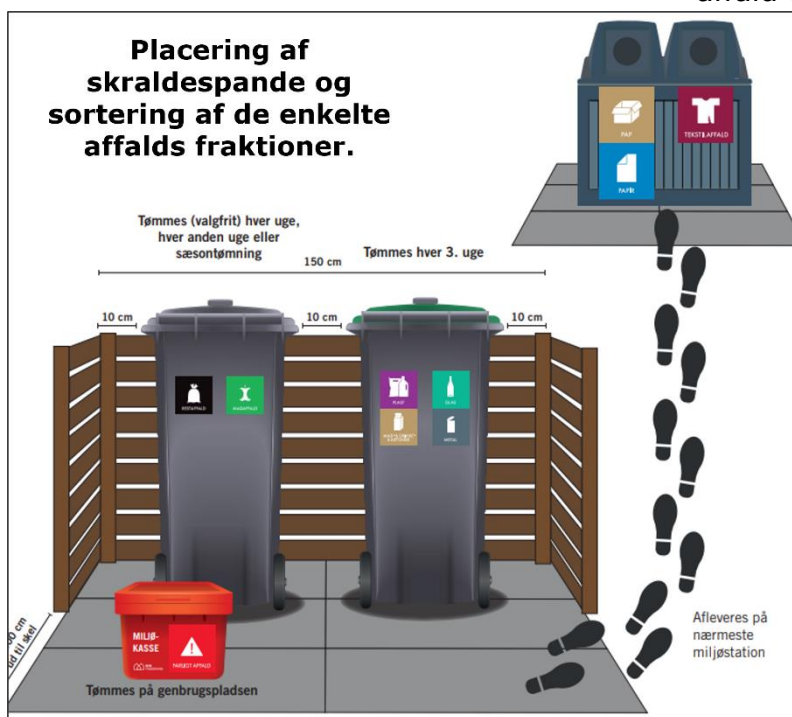
Hvornår kommer de nye spande?

Vi forventer at begynde levering af nye spande 2. september 2024, og leveringen til alle sommerhuse forventes afsluttet inden 31. december 2024. I løbet af foråret 2024 detailplanlægger vi leveringen af nye spande. I vil få information om, hvornår sommerhusejerne kan se leveringsdatoen af spande til det enkelte sommerhus.

Hvad med miljøstationen?

Miljøstationen bevares også efter implementering af den nye affaldsordning. Her vil der være mulighed for at aflevere overskydende affald til genanvendelse, hvis man i kortere perioder har ekstra behov. De nye spande betyder, at kapaciteten til håndtering/sortering af affald ved sommerhuset stiger. Dette medfører et forventeligt mindre pres på miljøstationen, da sorteringen vil ske ved sommerhuset.

Miljøstationen bliver hvor den er, og her vil der fremover blive indsamlet følgende affaldstyper: plast/fødevarer, pap/papir, metal/glas, batterier og restaffald. Derimod kan der ikke længere afleveres madaffald på miljøstationen.



Ny renovatør fra 2. september 2024

Fra 2. september 2024 skifter vi renovatør. Efter fem år med Marius Pedersen bag rattet bliver det firmaet Meldgaard Miljø A/S, der skal tømme de nye affalds- og genbrugsspande i sommerhusområderne.

Valget af Meldgaard Miljø A/S er truffet efter endt EU-udbudsrunde. Der var tre tilbudsgivere, og Meldgaard Miljø A/S gav det bedste tilbud. Firmaet har vundet opgaven for en 8-årig periode med mulighed for forlængelse på op til 2 år.

Alle skraldebiler vil køre på el i sommerhusområderne

I vores udbudsmateriale har vi stillet krav om, at alle skraldebiler, som tømmer i sommerhusområder, skal køre på el. Dette vil mindske miljøbelastningen og støjniveauet fra tømningerne markant.

I udbuddet har vi, som i tilfældet er i dag, stillet krav om mindre skraldebiler i sommerhusområder, så belastningen af de små sommerhusveje mindskes mest

muligt. Kravet om el betyder dog, at skraldebilerne vil veje mere, hvilket er nødvendigt for at sikre den nødvendige kapacitet/lasteevne på skraldebilerne.

Renovatøren er forpligtet til at sikre tømning i alle sommerhusområder og er gjort opmærksom på de særlige forhold, grusveje, tætbeplantning, klitter mv., som stiller særlige krav til renovatøren.

Din Forsyning har også lavet en vejledning om korrekt placering af skraldespande. Den finder du [her](#).

I foreningen påtænker vi at undersøge muligheden for at lave en aftale med en lokal leverandør om færdige byggesæt med skjul til skraldespandene.

Vise ord om vinteren!

"Vinteren er naturens påmindelse om, at selv når alt ser livløst ud, gemmer der sig potentiale for genfødsel."



Sådan ser den ud: Måske en af de nye el-skraldebiler i Jegum fra Meldgaard Miljø.

Grønne områder

Udbudsrunde

Vores kontrakt med Conradsens Græsslåning og Sommerhusservice vedrørende pleje af de grønne områder udløber den 31. marts 2024, og vi er derfor i gang med at indhente tilbud. Der er frist for indlevering af tilbud den 15. januar 2024, hvorefter vi vil gennemgå de indkomne tilbud og indlede forhandlinger med relevante leverandører.

Beskæring og flisning

For et års tid siden lavede vi en aftale med Emil Iversen om aflevering af grenaffald på hans matrikel. Desværre måtte vi acceptere en anvisning fra Varde kommune, som gav os forbud mod at henlægge grenaffald, idet vi var for tæt på vandværkets boring.

Det var vores indtryk, at rigtig mange grundejere var glade for den løsning, som betød, at man slap for køreturen til genbrugspladsen i Oksbøl. Derfor har vi undersøgt andre muligheder og vi kan allerede nu oplyse, at vi har lavet en aftale om flisning med John og Mark Haveservice.

Sidste weekend i marts og første weekend i april bliver der mulighed for at tilmelde sig flisning, hvor stakkede grene på grunden bliver kørt igennem kværnen. Mere herom i næste nummer, men tag det med i dine overvejelser, hvis du går med tanker om beskæring.

Hussalg i Jegum går strygende

Vi har indtil nu fra ejendomsmæglere modtaget mere end 50 meddelelser om ejerskifte, hvilket vi opfatter som en klar indikation af, at salget går strygende. Det indtryk ville vi gerne have bekræftet, og det fik os til at kontakte Stine Lyngbo Ries fra Nybolig i Blåvand, som nogle af

jer måske kender bedst fra udsendelsen "Hammerslag" på DR.

Stine Lyngbo bekræfter vores opfattelse og gav os samtidig et par statistiske oplysninger, som vi vender tilbage til.

Det, der var mest glædeligt, var nok det forhold, at Stine Lyngbo allerførst gav udtryk for, at det for tiden er en fornøjelse at sælge huse i Jegum, fordi området fremtræder utrolig velholdt og vellejet. Vi er langt hen ad vejen sluppet af med et ry for at være oversvømmet, og sammenlignet med f.eks. Blåvand er de grønne områder velholdte og fint beskåret. Ligeledes er vejene holdt på et fint niveau. På samme måde er fastholdelsen af Jegum Café og Købmand et vigtigt aktiv i forbindelse med hussalg. Endelig fremhæver Stine vores legeplads og de mange aktiviteter i området som et vigtigt plus i forbindelse med hussalg.

Statistik

Stine Lyngbo giver udtryk for, at det i perioden 2012-2017 var meget svært at formidle salg af huse i Jegum. Fra 2017 ser det bedre ud og i perioden 2019-2021 går det stærkt. I 2022 sker der en afmatning, men i 2023 er det igen gået rigtig stærkt. Udbuddet er dog begrænset og lige nu kan vi aflæse 15 boliger til salg på www.boliga.dk.

Der er selvfølgelig mere end en årsag til den udvikling. Perioden med Corona er blot én katalysator. Fra 2017 ændres belåningsmulighederne på kreditforeningslån fra 60 % til 80 % og negativ rente på indlån i bankerne er et andet eksempel på forhold, der har indflydelse på salgsprisen.

Det korte af det lange er imidlertid, at fra 2017 til 2023, altså de sidste 6-7 år er der sket en markant stigning i kvadratmeterprisen i Jegum fra 10.000 til 15.000 pr. m². Altså en stigning på ikke mindre end 50 %, hvilket kun kan fortolkes som en forøgelse af områdets attraktivitet. – Og med den svada siger vi: Glædelig Jul og Godt Nytår.

Hvor må der affyres fyrværkeri i Jegum?

I bestyrelsen er vi kede af, at dette spørgsmål bliver rejst igen og igen – år efter år, og derfor gjorde vi sidste år en indsats for at få en holdbar beslutning fra den myndighed, som i sidste ende har afgørelsen i spørgsmål om fyrværkeri, og her er, hvad Sikkerhedsstyrelsen meddelte os

"Ud fra det tilsendte luftfoto over Jegum Ferieland med optegnelser af sikkerhedsafstande fra afskydningsplaceringen, anser Sikkerhedsstyrelsen det for at værende passende så længe, at de specifikke regler og krav på området overholdes.

Løsning

Det kan altså lade sig gøre, hvis man følger vores forslag. Forslaget eller vejledningen får du her:

Grundejerforeningen ejer et fællesareal beliggende øst for Hybenvangen og nord for Blomstervangen, og derfor kan vi foreslå, at dem der ønsker at affyre fyrværkeri, bevæger sig ud på det område som er vist på nedenstående kortudsnit, som er godkendt af sikkerhedsstyrelsen.

Der er adgangs-muligheder gennem tre låger, som er vist på kortet. Her kan alle afstandskrav overholdes. Hvis man så tillige kun affyrer fyrværkeri i en halv times tid lige omkring midnat, ja, så er det bestyrelsens opfattelse, at den gordiske knude er løst. Der kan affyres fyrværkeri og grundejere med husdyr kan planlægge sig ud af et relativt kort tidsrum. Du finder et kort over området [her](#).

Vi håber, at forslaget vil blive godt modtaget, så vi igen kan beholde en fordragelig tone iblandt os. Vi ønsker jer alle en god nytårsaften.

Til fyrværkerne: Husk lommelygten, når I går ud på marken. - I vores hus har børnene for længe siden døbt området "Fare-vild-vejen", og om natten er den mulighed absolut til stede uden lys.

PS!

Vi kan da også lige nævne, at vi tager vores forholdsregler med gederne, som bliver sendt på en kort ferie fra den 30. december til den 2. januar.

Venlig hilsen
Bestyrelsen

