

STADGAR FÖR BOSTADSOMRÅDET KHAO TAO LAKE & BEACH VILLAS

Kapitel I

NAMN, OMRÅDE, SYFTE, ADRESS OCH VARAKTIGHET

Artikel I, 1. NAMN.

Härmed bildas en Ägarförening med namnet Ägarföreningen KHAO TAO LAKE & BEACH VILLAS.

Artikel I, 2. OMRÅDE.

Denna Förening består av de personer som äger egendomar som ingår i bostadsområdet KHAO TAO LAKE & BEACH VILLAS. Obligatoriskt medlemskap föreligger för de personer som innehar äganderätt och övriga slag av realrätt gällande fast egendom inom detta bostadsområde.

Artikel I,3. FÖRENINGENS SYFTE.

Föreningen bildas härmed såsom ideell förening och dess ständiga ändamål är att i första hand uppfylla följande avsikter:

- A.** Att sköta om underhållsarbete i bevarande syfte av de områden, anläggningar, serviceenheter och exploateringsaktiviteter som är gemensamma för bostadsområdet. Kostnaderna härför skall betalas i enlighet med vad som fastställts i dessa stadgar.
- B.** Tillse att de normer och förordningar som gäller för detta bostadsområde iakttages och uppfylles i den anda med vilken de upprättats.
- C.** Tillse att ägarna tillsammans siktar på att lösa de gemensamma problem som kan komma att uppstå i avseende på de gemensamt ägda enheter som anges under punkt II,3 i dessa stadgar, med den representation som kan komma att erfordras inför statliga, läns- och kommunala myndigheter, samt inför alla slag av officiella inrättningar, samt fysiska och juridiska personer.
- D.** Att vid alla tillfällen söka lösningar till de tvister som kan komma att uppstå ägarna emellan.

Artikel I, 4. FÖRENINGENS ADRESS.

Ägarföreningens officiella adress skall vara samma som själva bostadsområdets adress.

De olika ägarnas adress skall vara den som motsvarar den egna bostadens inom detta bostadsområde, utom i de fall då ägarna själva angett annan adress för mottagande av meddelanden och notifikationer. Angivande av annan adress skall i så fall ske skriftligen. Meddelanden med e-mail skall gälla som meddelande genom brev.

Kapitel II

TILLGÅNGAR ELLER ENHETER SOM ÄR PRIVAT ELLER GEMENSAM EGENDOM.

Artikel II, 1. KLASSIFICERING AV TILLGÅNGAR.

De tillgångar som ägs av denna Ägarförening uppdelas i privat eller gemensam egendom.

Artikel II,2 PRIVATÄGD EGENDOM.

Följande är privat egendom som ägs av ägare till varje enskild bostad:

A. Den byggnation, de anläggningar och anslutningspunkter för elektricitet, vatten, avlopp etc, som befinner sig inom bostadens gränser med tillhörande delar.

Artikel II, 3. GEMENSAMT ÄGDA TILLGÅNGAR.

Följande är gemensamt ägda tillgångar:

A. Vägnätet inom bostadsområdet, trottoarer och planterade träd i bostadsområdet.

B. Rörledningssystem för vatten och elektricitet, med de begränsningar som fastställts av respektive serviceföretag, samt avloppsnätet (ledning, rör, uppsamlingsanordning), belysningsystemet utanför infarten, gångvägar och gemensamma grönområden.

C. Telefonledningar under jorden inom området.

D. Samt i allmänhet alla de enheter, anläggningar, tillbehör och serviceinrättningar som användes av föreningens medlemmar, eller som enbart används av någon av ägarna.

Kapitel III

ÄGARFÖRENINGENS MEDLEMMAR, RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.

Artikel III, 1. ÄGARFÖRENINGENS MEDLEMMAR.

De personer som innehar äganderätt eller annat slag av realrätt gällande bostäder som befinner sig inom bostadsområdet skall vara medlemmar i ägarföreningen.

Artikel III, 2. MEDLEMMARNAS RÄTTIGHETER.

Ägarföreningens medlemmar har följande rättigheter:

A. Att utöva de befogenheter som dem tillhör i avseende på deras egna bostäder, utan övriga inskränkningar än de som fastställts i stadsplanen, kommunala byggnadsbestämmelser,

särskilda förordningar, stadgar samt de beslut som på ett lagenligt sätt fattats av ägarföreningens styrelse.

B. Nyttjande av gemensamma anläggningar och serviceenheter, med iakttagande av de normer och bestämmelser som fastställts i samband med dessa, mot betalning av de enskilda kostnader som gäller härvidlag.

C. Deltagande på ägarföreningens årsstämma i enlighet med stadgarna, samt medverka vid omröstning eller som kandidat till styrelseposter.

D. Att avyttra, inteckna, uthyra eller på annat sätt disponera över den egna bostaden utan att dylik verksamhet skall begränsas eller påverkas av förköps- eller återköpsrätt av något slag. En eventuell ny ägare till såld bostad skall automatiskt ingå i ägarföreningen samt underordna sig gällande normer och förordningar inom denna.

Utövandet av äganderätten begränsas av de normer som fastställts av stadsplanen för dessa bostäder, och av det faktum att dessa utgör odelbar egendom.

För utövandet av de rättigheter som uttryckts under punkt D. i denna paragraf fastställs härmed följande:

- 1.** I den händelse att flera personer äger en bostad, skall dessa sinsemellan utse den person som skall fungera som representant inför ägarföreningen.
- 2.** Om nyttjanderätt föreligger gäller den person som innehar äganderätten till bostaden, men denne kan om så önskas representeras av den person som innehar nyttjanderätt om formell fullmakt uppvisas. Dock gäller detta inte i händelse av omröstning beträffande stadgeändring eller utförandet av extraordinära nybyggnadsarbeten eller förbättringsarbeten, i vilket fall befullmäktigandet skall gälla för de särskilda tillfällen då ovannämnda beslut ej skall fattas.

Artikel III, 3. MARKÄGARENS RÄTTIGHETER INOM BOSTADSOMRÅDET.

Markägande bolaget Sai Noi Properties Co. Ltd, har genom sina lagenliga representanter rätt att upprätta den ägarförening till vilken alla egendomsägare inom detta bostadsområde är skyldiga att tillhöra.

Artikel III, 4. MEDLEMMARNAS SKYLDIGHETER.

Medlemmarna i ägarföreningen har följande skyldigheter:

A. Att uppfylla de beslut som fattats på regelmässigt sätt av föreningsstämman eller styrelsen för denna ägarförening.

B. Att betala den del av de allmänna kostnader som anges under paragraf III, 7.

C. Att ange en adress som kan användas för meddelanden och kallelser av alla slag, enligt paragraf I, 4 i dessa stadgar.

D. Att till punkt och pricka underordna sig bestämmelserna i dessa stadgar, så att detta bostadsområde ger ett välordnat intryck, med den standard som avsetts med bostadsprojektet. Bostäder och byggnader får ej heller användas till andra ändamål än de som avsetts i stadsplanen och inga slag av verksamheter får förekomma som kan vara moraliskt störande. Härmed fastställs följande särskilda förbud och förordningar:

Artikel III, 5. FÖRBUD.

Det är förbjudet att nyttja egendomen för ändamål som har att göra med industri, affärsverksamhet, jordbruk eller boskapsskötsel.

Det är förbjudet att inom bostaden utöva verksamhet som kan anses störande moraliskt sett, eller som kan vara farliga, skadliga, obekväma eller osanitära, i enlighet med gällande officiella principer.

Ingen ägare får lov att själv eller genom annan person utföra arbeten eller byggnation på eller inom gemensamt ägda enheter, även om dessa nyttjas enbart av ägaren själv. Ej heller får sådant arbete eller byggnation utföras utanför den egna fastigheten, även om det skulle ligga i allas intresse, utan att dessförinnan ha inhämtat tillstånd härför från beslutsfattande organ.

Ägarna får ej heller lov att upptaga allmän mark, inte ens temporärt, med byggnadsarbeten, material, föremål av alla slag. Ej heller får man slänga sopor eller skräp på allmän mark.

Det är helt förbjudet att göra upp eld eller kasta brinnande tändstickor som kan medföra eldsvåda eller utgöra annan fara för omkringliggande privata eller gemensamma egendomar eller skogsbestånd.

Allmänt sett är det förbjudet att störa den frid och ro som utgör huvudsyftet med ett ställe som är ägnat åt avkoppling. Detta gäller både nattetid och under dagen.

Artikel III 6. BEGRÄNSNINGAR.

Inga byggnads- eller omändringsarbeten får företagas som påverkar bostadsområdets allmänna arkitektoniska utseende, utan enbart byggnadsarbete av det slag som förbättrar nyttjandemöjligheten eller boendet i fastigheterna, under förutsättning att detta inte ökar byggnadsvolymen eller förändrar den koefficient som ligger till grund för föreningsmedlemmarnas betalningskvoter.

Eventuella projektförslag skall lämnas in för granskning av den arkitekt som ansvarat för det ursprungliga byggnadsprojektet, och i avsaknad av denne, skall Styrelsen utse en arkitekt och sagde arkitekt skall avge rapport till Styrelsen. Ifall att man anser att förslaget byggnadsarbete inte är störande, skall förslaget upptagas på föreningsstämman för bifall eller avslag.

Klädstreck får ej vara synliga på utsidan av byggnaderna. Ej heller får man använda privata områden för upphängning av tvättkläder.

Ägarna är skyldiga att tillåta förvaltningspersonal eller personal från VS-bolag att komma in i bostäder eller inom tomten för lagning av fel eller mätaravläsningar etc.

Inga installationer av soltak, träd mm som begränsar utsikten för grannar får göras.

Artikel III, 7. BETALNING AV KOSTNADER.

De kostnader och utgifter som avser underhålls- och reparationsarbeten för gemensam egendom och för gemensamt nyttjade enheter, beskrivna under paragraf II,3 betalas av de olika ägarna i lika delar.

Kapitel IV

FÖRENINGENS ORGAN.

Artikel IV,1. BESLUTFATTANDE ORGAN.

Föreningen har följande beslutsfattande organ:

Föreningsstämman.

Styrelsen.

Ordföranden.

Artikel IV,2. FÖRENINGSSTÄMMAN.

Föreningsstämman är det organ som är mest högstående avseende beslutsfattande. Den består av de ägare som är medlemmar i föreningen, samt de personer som är vederbörligen befullmäktigade att företräda dessa.

Markägande företaget Sai Noi Properties. Co. Ltd har samma slag av rösträtt och rätt att närvara som anges härövan, i den händelse sagda företag står som ägare till bostad inom området.

Artikel IV,3. OLIKA SLAG AV FÖRENINGSSTÄMMOR.

Föreningsstämman kan vara av ordinarie och extraordinarie slag.

Artikel IV,4. ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas en gång om året i februari månad efter bokslut för perioden 1 januari till 31 december föregående år.

Stämman skall hållas för att man skall godkänna och förnya administrationsarbetet, samt skall man godkänna, om detta anses lämpligt, årsrapport, balansräkning och bokföring för föregående

verksamhetsår.

Vid första föreningsstämma som avhålls skall man bilda föreningen, och man skall därmed utse Styrelsens medlemmar. Dessas befattning gäller för ett år och personerna i fråga kan bli omvalda.

Artikel IV, 5. EXTRAORDINÄR FÖRENINGSTÄMMA.

Alla slag av föreningsstämmor som ej innefattar den här ovan angivna, är att betrakta som extraordinära. Extraordinär föreningsstämma kan sammankallas när Styrelsen anser detta vara lämpligt för allas intresse, eller då en grupp föreningsmedlemmar begär detta, och sagda grupp motsvarar minst sex personer inom föreningen.

De befogenheter och beslut som kan fattas av extraordinär föreningsstämma är:

- A. Ändring av föreningens stadgar.
- B. Godkännande av extraordinära kostnadsförslag med fördelning av kostnader gällande utgifter som ej innefattats i årsbudgeten eller för att täcka temporärt underskott i densamma.
- C. Avsättande av Styrelsemedlemmar och insättande av nya befattningshavare inom densamma.
- D. Alla övriga beslut som erfordras i förvaltnings hänseende och som ej skall fattas av ordinarie föreningsstämma eller av Styrelsen.

Artikel IV, 6 KALLELSE OCH BESLUTSMÄSSIGHET.

Föreningsstämman skall sammankallas av Styrelsens ordförande, medelst skriftligt meddelande som skall sändas ut minst trettio dagar före stämmans datum.

Kallelsen skall ange plats, dag och tid för mötet, tillsammans med en dagordning med angivande av de ärenden som skall behandlas och godkännas av stämman.

Stämman är beslutsmässig vid första kallelse då antalet närvarande personer motsvarar mer än femtio procent av det totala antalet koefficienter enligt vad som angivits ovan.

Ifall att ovannämnda beslutförhet inte inträffar vid första kallelse gäller att man vid andra kallelse en halv timma senare blir beslutför, oavsett hur många personer som finns närvarande.

Föreningsstämmor kan hållas när som helst, och utan kallelse, under förutsättning att alla medlemmar finns närvarande och beslutar hålla en stämma.

De ägare som ingår i föreningen kan ge skriftlig fullmakt till andra personer eller familjemedlemmar för att de skall vara deras ombud på stämman.

Artikel IV7. FATTANDE AV BESLUT.

Styrelsens ordförande skall vara ordförande på föreningsstämman. Han skall leda debatten och bestämma när ett ärende har diskuterats tillräckligt och ange när omröstning skall ske.

Beslut skall fattas genom majoritetsomröstning mellan närvarande ägare och frånvarande ägares ombud, och räkning skall ske i enlighet med vad som angetts under paragraf 15 i dessa stadgar. Oavsett ovanstående villkor, gäller att dessa stadgar kan endast ändras genom ett beslut taget av 75 % av ägarna.

De beslut som fattats av föreningsstämman skall verkställas omgående, och sagda beslut är bindande för alla föreningens medlemmar. Detta innebär alltså att beslut är bindande även för de föreningsmedlemmar som ej varit närvarande samt för de medlemmar som röstat emot ett visst beslut, under förutsättning att sagda beslut fattats stadgemässigt och att de införts i protokollsboken och blivit vederbörligen auktoriserade med Ordförandens och Styrelsens sekreterares namnteckningar.

Artikel IV 8. STYRELSEN.

Styrelsens uppgift består i att leda föreningsarbetet och tillse att fattade beslut verkställs, med oinskränkt befogenhet att förvalta och representera föreningen, under förutsättning att föreningsstämman informeras om vad som händer och får fatta beslut i de ärenden som enligt stadgarna skall behandlas av föreningsstämman .

Följande är Styrelsens särskild uppgifter:

- A. Tillse att Styrelsens beslut uppfylles och verkställs.
- B. Att inför föreningsstämman framlägga de ärenden som anses erforderliga för föreningens allmänna bästa, och i synnerhet den årliga budgeten för inkomster och utgifter och att verkställa densamma på vederbörligt sätt.
- C. Kontrollera föreningens förvaltning, med upprättande av rapport, balansräkningar och räkenskaper för varje verksamhetsår.
- D. Beställa och bevaka utförandet av arbeten som har att göra med anläggningarna, underhåll och reparation av serviceenheter och lös egendom.
- E. Att tillsätta eller avsätta förvaltaren, samt övrig teknisk personal, förvaltningspersonal och grovarbetare, vid behov, med fastställande av löne- och arbetsvillkor.
- F. Överinsyn och inspektion av byggnationsarbeten som utföres av föreningens medlemmar, med syfte att tillse att sagda arbete utföres i enlighet med projekt som godkänts av rådande förordningar.
- G. Att godkänna röstlängden med de ägare som ingår i föreningen vid alla tillfällen.
- H. Att agera som skiljedomare och avgöra tvistemål som framläggs av föreningens medlemmar.

Artikel IV, 9. STYRELSENS MEDLEMMAR.

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem medlemmar vilka kan omväljas.

En representant för Sai Noi Properties Co. Ltd skall ingå som medlem i Styrelsen, såsom extra medlem utöver ovan angivna medlemsantal, så länge som sagda företag är husägare inom bostadsområdet.

Enbart personer som är ägare till privat egendom inom detta bostadsområde kan bli styrelsemedlemmar, med förbehåll för vad som angivits i stycke två i denna paragraf. Befattningen som styrelsemedlem medför ingen betalning för utfört arbete.

I avseende på föregående stycke gäller att även styrelsemedlems maka/make, och närstående släktingar i första graden kan tjänstgöra som styrelsemedlemmar.

I den händelse vakanser skulle uppstå i styrelsen under verksamhetsåret, kan styrelsen själv fylla sådan vakans temporärt, tills dess att nästa föreningsstämma hålls.

Artikel IV, 10. STYRELSENS MÖTEN.

Styrelsen skall sammankallas vid behov och då det ligger i föreningens intresse att styrelsemöte skall hållas. Ordföranden sammankallar, och möte kan även hållas på begäran av någon av styrelsemedlemmarna.

Styrelsens ordförande skall vara sammankallande, det tillfaller honom/henne att avisera plats, datum och tidpunkt, såväl som vilka ärenden som skall behandlas. Styrelsen anses vederbörligen församlad då majoriteten av styrelsemedlemmarna finns närvarande, personligen eller genom ombud. Medlem som är förhindrad att närvara kan ge skriftlig fullmakt till annan styrelsemedlem att representera honom/henne.

Styrelsens beslut skall fattas genom majoritetsomröstning. Styrelsens ordförande har utslagsröst, samt skall fattade beslut införas i Protokollsboken vilken skall vidimeras av ordföranden och sekreteraren.

Artikel IV, 11. ORDFÖRANDEN.

Föreningens medlemmar skall utse en ordförande som likaledes är föreningsmedlem och bostadsägare inom området. Ordföranden har följande befogenheter:

- A. Ordföranden skall leda föreningsstämmans och Styrelsens möten.
- B. Ordföranden skall direkt verkställa beslut som fattas på sagda möten.
- C. Ordföranden skall representera förening gällande alla ärenden som berör denna inför alla slag av myndigheter och juridiska enheter, samt inför alla slags företag, privata eller juridiska personer, och i synnerhet i avseende på ärenden som har med Sai Noi Properties Co. Ltd att göra.
- D. Att inför Notarius Publicus upprätta fullmakter å föreningens vägnar till förmån för sakförare vid domstol.

Artikel IV, 12. SEKRETERAREN.

En av styrelsemedlemmarna skall utses till sekreterare, med följande uppgifter att utföra:

- A. Upprätta mötesprotokoll för föreningsstämman och styrelsens möten, med utlämnande av kallelser och meddelanden som tillhör.
- B. Handha protokollsbok och övrig dokumentation som tillhör föreningen.
- C. Uppdatera medlemslistan med ägare som ingår i föreningen.
- E Alla övriga uppgifter som styrelsen kan komma att tilldela sekreteraren.

Artikel IV, 13. FÖRVALTAREN.

Förvaltaren skall utses av styrelsen och innehar följande arbetsuppgifter.

- A. Tillse att föreningen fungerar i god ordning samt att dessa stadgar och övriga interna bestämmelser respekteras och uppfylles.
- B. Sköta om utbetalningar och utgifter som godkänts i protokoll av styrelsen, och denna skall i sin tur ansvara för sagda utbetalningar och utgifter inför föreningsstämman.
- C. Bevaka inbetalning av föreningsavgifter/kvoter från föreningsmedlemmarna, och i samband härmed skall erforderligt meddelande härom utgå till desamma.
- D. Sköta bokföringen för utgifter och inkomster, med kvittensunderlag, vilken skall överlämnas till styrelsen.
- E Fungera som arbetsledare/chef för av föreningen anställd personal.
- F Sköta förvaltning och handläggning av alla de ärenden som styrelsen ger uppdrag om, samt handlägga alla behöriga handlingar i samband härmed.
- G Avge rapport till styrelsen, via dess ordförande, beträffande eventuella händelser som är av intresse för föreningen.
- H. Sända ut besked om utgifter och kostnadsfördelning och individuella kostnadsbesked till varje föreningsmedlem halvårsvis. Styrelsen kan öka eller dra in sekreterarens åligganden enligt deras eget omdöme/ och enligt vad man anser vara lämpligt.

Kapitel V

FÖRENINGENS EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Artikel V,1. FÖRENINGENS UTGIFTER.

Följande utgifter är gemensamma för föreningen:

A. Alla de utgifter som är direkt eller indirekt uppkomna i samband med underhåll och bevarande av de enheter som utgör gemensamt ägd och nyttjad egendom enligt vad som angetts i paragraf II,3 i dessa stadgar.

B. Kostnader i samband med förvaltning, bevakning och säkerhet.

C. Alla slag av skattkostnader som belastar gemensamma enheter utan närmare specifikation av de olika delarna.

Artikel V,2 FÖRENINGENS INKOMSTER.

Föreningen kommer att ha följande fonder:

A. Betalningar som kommer in från de ägare som ingår som medlemmar i föreningen. Dessa inbetalningar skall vara kvartalsvis och betalas första månaden i vart kvartal. En årsvis inbetalning under januari ger en 10 % rabatt.

B. Ordinarie och extraordinarie betalningar som fastställs av styrelsen.

Artikel V, 3. BETALNING AV FÖRENINGSAVGIFTERNA/KVOTERNA.

De gemensamma utgifterna skall uppdelas i lika delar ägarna emellan.

Styrelsen kommer att ha rätt att fastställa och inkräva ytterligare betalningar för vissa slag av serviceförmåner som direkt främjar de ägare som blir i åtnjutande av dessa. Särskilda bestämmelser kommer att anges för inbetalning av sådana bidrag.

Inbetalning av föreningsavgifterna skall ske kvartalsvis, och betalningsdatum skall läggas inom de tio första dagarna inom ifrågavarande kvartal.

Dessa inbetalningar skall betraktas som *å* kontoinbetalningar, och man skall söka runda av de belopp som därvid framräknats och justera desamma vid slutet av verksamhetsåret i enlighet med vad som angivits i denna paragrafs första stycke.

Där styrelsen aviserar om de kvoter som var och en av ägarna skall betala, skall den likaså ange den betalningsform och villkor som gäller för sagda inbetalningar.

De betalningsskyldigheter som avhandlas i denna paragraf skall uppfyllas till punkt och pricka av de olika ägarna, med iakttagande av betalningsdatum och betalningsvillkor som fastställts av styrelsen.

I fall att dessa villkor ej uppfylles kommer en betalningsanmodan att skickas per rekommenderat brev som dessförinnan registrerats hos Notarius Publicus. I fall att betalning inte gjorts inom femton dagar kommer föreningen att utkräva betalning via domstol, varvid den

betalningsskyldige även blir tvungen att bekosta advokat- och domstolskostnader i samband härmed.

Medan man inväntar resultat av sagda juridiska process kan den betalningsskyldige ägaren fräntas nyttjanderätten till serviceförmåner och anläggningar.

Kapitel VI

BROTT MOT STADGARNAS FÖRESKRIFTER SKALL BESTRAFFAS.

Artikel VI, 1. BESTRAFFNINGAR.

De förordningar som fastställts medelst dessa stadgar, samt eventuella interna bestämmelser, utgör i själva verket ett kontraktsavtal och brott mot detta eller uraktlåtenhet att uppfylla vad som däri beslutats kommer att medföra en bestraffning i enlighet med vad som fastställts i civillagen för dylik uraktlåtenhet.

I sådana fall åligger det föreningens beslutande organ att tillse att erforderliga åtgärder vidtagas för bestraffning av medlemmars uraktlåtenhet att uppfylla vad som fastställts i stadgarna.

Kapitel VII

JURIDISKA BESTÄMMELSER.

Artikel VII, 1. GÄLLANDE NORMER.

I den händelse någon av ägarna skulle avyttra sin egendom, måste säljaren i köpekontraktet ange att köparen som övertager egendomen måste helt och hållet underordna sig de rättig- och skyldigheter som föreligger i och med att den nye ägaren automatiskt ingår som medlem i ägarföreningen.

Oavsett ovanstående gäller att då dessa stadgar inskrivits i Egendomsregistret och eventuellt även interna ordningsbestämmelser, om sådana skulle finnas, kommer samtliga dessa bestämmelser och förordningar att vara helt och fullt bindande för utomstående personer som köper fastighet inom detta bostadsområde. Detta gäller för alla nya köpare, utan att något dokument behöver undertecknas där samtycke härtill ges.

Likaså gäller att de personer som köpt eller köper fastighet inom detta bostadsområde, avsäger sig rätten till jurisdiktion å annan ort, och underordnar sig härmed uttryckligen jurisdiktion vid Hua Hins domstolar för lösande av eventuella problem och tvister som kan komma att uppstå i samband med dessa stadgar.