

# **HUSORDENSREGLER/ VEDTEKTER (BYLAWS ) FOR NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM - 2015.**

## **1. GENERELT**

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Reglene skal videre fremme eiernes interesser angående fellesarealer, drift av eiendommen, økonomi og vedlikehold av bygningsmassen og andre verdier, samt følge thailandsk lov i henhold til den hver tid gjeldende Condominium Act.

Vedtektene/ husordensreglene kan bare endres med vedtak på AGM (generalforsamling)

All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret, ved leder.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene/vedtektene som gjelder. Husordensreglene skal være tilgjengelig i alle leiligheter.

## **2. UMLEIE AV LEILIGHET**

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om, og følger gjeldende vedtekter og husordensregler, ved at vedlegget Ordensregler ved utleie av leilighetene medfølger leiekontrakten. Hvis sameier benytter andre til å forestå utleie, plikter sameier å sørge for at utleieren aksepterer det samme ansvaret.

## **3. SØPPEL**

Avfall skal legges i dertil egnede avfallscontainere. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

## **4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, FASADE**

Private antenner eller paraboler må plasseres/ monteres på en måte som ikke er sjenerende for beboerne.

Det anbefales at eventuelle blomsterkasser henges på innsiden av balkongen. Markiser skal så langt det lar seg gjøre være i en farge som ikke i vesentlig grad skiller seg ut fra fargen på bygningsmassen.

Endring på fasaden er ikke tillatt.

## **5. DYREHOLD**

Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan i særlige tilfeller gi dispensasjon. Dersom dyrehold innvilges av styret, plikter eier å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for noen av eierne. En overtredelse eller klage fra eiere kan føre til at dispensasjonen inndras.

## **6. BRUK AV LEILIGHETEN**

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23.00 og 07.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet!

Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og slamring med dører.

Benytt fortrinnsvis filtknopper under bord- og stolbein.

- 6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 21.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10.00 og 16.00.  
Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- 6.3. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.  
Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.  
Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.
- 6.4. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger.
- 6.5. Fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad. Det er svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.
- 6.6 Vis hensyn til andre beboere mellom kl. 23.00 og 07.00.

## **7. BRUK AV GARASJEPLASS**

Bruk av condominiumets garasje plass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass. Den skal heller ikke benyttes som verkstedhall. Lagring av brennbart materiale av noe slag er strengt forbudt.

Kun Styret kan leie ut parkeringsplasser til andre, dersom ikke eierne disponerer plassene fullt ut. En slik utleie skal kunne avsluttes med en ukes varsel slik at eierne, dersom nødvendig, selv skal kunne disponere plass.

Alle kjøretøyer som skal parkeres i garasjen skal ha synlig parkeringsbevis utstedt av Manager på vegne av sameiet.

Disposisjonsrett er i følgende rekkefølge: 1 Dream 2 Lille Dream 3 Langtidsparkering.

## **8. FELLESAREALER**

- 8.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden.
- 8.2. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser.  
Bruk av fellesområder som lagerplass for søppel, eller sette ut typiske inne-møbler er forbudt. Brudd på denne regelen kan føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/vaktmester for eiers regning.
- 8.3. Sameiere/beboere skal legge søppel i dertil egnede avfallscontainere.
- 8.4. Røyking er forbudt innendørs på sameiets område.
- 8.5. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel på området.
- 8.6. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet/ fellesområdet er ikke tillatt. Det skal være ro i området mellom 23.00 og 07.00.

- 8.7. Sameiere/ beboere må aldri gi ukjente personer alene adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang.
- 8.8. Det må vises forsiktighet ved medbringning av glass, kopper eller annet knusbart materiale til bassengområdet.  
Utvis forsiktighet i form av å legge håndklær og lignende i solsengene, dersom man ikke oppholder seg ved bassenget.
- 8.9. Svømmebassenget er åpent mellom kl. 06.00 og 22.00. Det er ikke tillatt å benytte bassenget før man har dusjet. Det skal benyttes egnet badetøy ved bruk av bassenget. Foresatte er ansvarlig for barns bruk av bassenget, og påse at de ikke er til sjenanse for andre brukere.
- 8.10. Det er forbud mot all bruk av fyrverkeri på sameiets område.

## **9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

- 9.1 Ved brudd på punkt 6.1 eller 6.2 som fører til utrykning av sikkerhetsvakt til en angitt seksjon vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen.  
Ved brudd på de samme punktene som fører til gjentatt utrykning av sikkerhetsvakt til samme seksjon vil det i tillegg bli innkrevd et gebyr på kr 1.000,- fra eier av seksjonen.
- 9.2. Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.  
Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.

## **10. MISLIGHOLD AV INNBETALINGER**

Ved mislighold av innbetaling av service-fee og andre pålagte innbetalinger eller avgifter for minst 6 måneder, har den valgte Manager rett og plikt til å stenge av vann og strøm til eierseksjonen, samt bortvisning fra bruk av fellesområdene.

## **11. GENERALFORSAMLING/ HØYESTE MYNDIGHET I NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM**

Generalforsamling, "Annual General Meeting" skal avholdes hvert år innen utgangen av februar. Styrets innkallelse til AGM skal skje med minst en måneds varsel.

Saker som ønskes tatt opp på AGM skal være Styret og Manager i hende senest 14 dager før AGM.

Oppdatert agenda for møtet med saksdokumenter skal sendes sameiere senest en uke før AGM. Saksdokumenter kan sendes ut pr epost. En papirkopi av saksdokumentene kan hentes ved henvendelse til Resepsjonen i New Nordic.

Det kreves et minimum av 25 % oppslutning av eierne for at AGM skal være beslutningsdyktig. Ved avstemming kreves simpelt flertall med mindre annet framgår av Condominium Act.

AGM skal alltid behandle:

- Årsregnskap fra Juristic Person
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker på agendaen som nødvendig

## **12. EKSTRAORDINÆR AGM**

Følgende kan innkalle til ekstraordinær AGM:

- Manager
- Et flertall i styret
- Minimum 20 % av eiere med stemmerett.

Styret skal ha krav om EAGM skriftlig, og plikter å avholde møtet innen en frist på 15 dager fra mottatt forespørsel.

### **13. STYRET**

Det velges et styre bestående av 3-5 personer. Styrets medlemmer velges for en periode på 2 år og kan gjenvelges for en ny periode.

Styrets oppgaver er:

- Kontroll av driftsleverandør og manager i DP/LD
- Avholde styremøte ved behov, men minimum to ganger i året.
- Følge opp saker som berører sameiet
- Forberede og gjennomføre AGM.

### **14. DRIFTSLEVERANDØR OG SERVICE-FEE**

Driftsleverandør av Nordic Dream Paradise Condominium velges på AGM.

Beregning av service-fee og fordeling av denne på hver boenhet fastsettes på AGM.

### **15. STEMMERETT**

Stemmerett har medlemmer som eier en eller flere freehold-leiligheter, dette kan være freehold registrert i eget navn, leilighet registrert i Thai navn eller i Thai selskap. Det betinges at disse er registrert på landkontoret i Thailand.

Et medlem med leasehold-kontrakt, må innhente skriftlig fullmakt fra selskapet som til en hver tid er registrert som eier av leaseholdleiligheten, for å kunne avgi stemme på AGM.

Medlem som ikke kan møte personlig på AGM, kan gi fullmakt til annen person for å representere denne. Det maksimale antall fullmakter en person kan ha er 3.

Fullmakt kan ikke gis til styrets medlemmer eller disses ektefelle/samboer, driftsansvarlig for eiendommen/manager, eller noen ansatte av disse.

Medlemmer som ikke har betalt service-fee i et tidsrom på 6 måneder har ikke stemmerett på AGM. Det henvises for øvrig til Condominium Act for de til en hver tid gjeldende regler som angår stemmegiving.

### **16. LEASEHOLDERE**

Hvis leaseholdeiere går sammen om å etablere eget Thai selskap som skal eie flere leaseholdleiligheter gjelder følgende retningslinjer;

For å stemme på AGM må eierne ha fullmakt fra dette selskapet. Kun en av eierne i selskapet kan velges til styreverv.

### **17. VEDTEKTSENDRINGER**

Vedtektsendringer kan kun vedtas på lovlig innkalt AGM i henhold til bestemmelser i Condominium Act.

### **18. CONDOMINIUM ACT**

Disse Husordensreglene/Vedtektene gjelder som et supplement til bestemmelsene i Condominium Act.