



Nordic Dream Paradise Condominium

Juristic Person

The Annual General Meeting 1/2023

Tuesday, 28th February 2023 at 18.00 hrs.

นิติบุคคลอาคารชุดนอร์ดิก ดรีม พาราไดซ์

คอนโดมิเนียม

ประชุมเจ้าของร่วมสามัญประจำปี 1/2566

28 กุมภาพันธ์ 2566 เวลา 18.00 น.

List of contents/สารบัญ

เอกสารประกอบการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2566

Document the Annual General Meeting 2023

หนังสือเชิญประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2566

Invitation to the AGM. 2023

วาระที่ 1 แต่งตั้งประธานในที่ประชุม รับรองการเรียกประชุมและรับรองวาระการประชุม

Item 1 To appoint chairman of the meeting and approval of the called AGM and agenda.

วาระที่ 2 เลือกเจ้าของร่วมสองคนเพื่อรับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม

Item 2 To select two co-owners to approve the minutes of meeting.

วาระที่ 3 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานนิติบุคคลฯ โดยผ่านประธานคณะกรรมการ

Item 3 To acknowledge the juristic performance by the chairman of committee.

วาระที่ 4 พิจารณารับรองงบการเงิน ปี 2565

Item 4 To approve the financial statement 2022.

วาระที่ 5 รับทราบการพิจารณารับรองการแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชี ประจำปี 2566

Item 5 To appoint the licensed auditor for 2023.

วาระที่ 6 รับทราบการพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี 2566

Item 6 To approve the propose the budget plan for 2023.

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลฯ

Item 7 To elect the juristic committee members.

วาระที่ 8 พิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลฯ

Item 8 To appoint the juristic person manager.

วาระที่ 9 พิจารณาแต่งตั้งบริษัทบริหารอาคารชุด

Item 9 To select management company.

Nordic Dream Paradise Condominium Juristic Person

389/213 MOO.12 Nong Prue Sub-district, Bang Lamung District, Chon Buri Province 20150

Notice of Annual General Meeting of Nordic Dream Paradise Condominium juristic person.

Subject: Invitation to Annual General Meeting of the Co-owners 2023.
Attention: Nordic Dream Paradise Condominium juristic person co-owners.
Enclosures: 1. Proxy Form.
2. Financial Statements 2022.
3. Annual report 2022.

Referring to pandemic Covid 19 the government does not allow many people gathering together, this year it is allow so the Board of Nordic Dream Paradise Condominium juristic person has resolved to convene the Annual General Meeting of Co-owners 2023 on 28 February 2023 at 18.00 (6pm.) at Nordic Terrace Condominium juristic person, 352/323 Phra Tam Nak 4 Alley, Nong Prue, Bang Lamung, Chon Buri 20150, Thailand. the agenda are as follows:

Agenda 1. To appoint chairman of the meeting and approval of the called AGM and agenda.

Agenda 2. To select two co-owners to approve the minutes of meeting.

Agenda 3. To acknowledge the juristic performance by the chairman of committee.

Agenda 4. To approve the financial statement 2022.

Agenda 5. To appoint the licensed auditor for 2023.

Agenda 6. A. Annual report for 2022.

B. To approve the propose budget plan for 2023 including maintenance.

Agenda 7. To elect the juristic committee members.

Agenda 8. To appoint the juristic person manager.

Agenda 9. To select management company.

Agenda 10. To consider separately cable TV and internet.

Agenda 11. To house rules and regulations and rules for rental.



เรื่องที่ 1 แต่งตั้งประธานในที่ประชุม รับรองการเรียกประชุมและรับรอง
วาระการประชุม

**Item 1 To appoint chairman of the meeting and approval of the
called AGM and agenda.**



เรื่องที่ 2 เลือกเจ้าของร่วมสองคนเพื่อรับรองรายงานการประชุมใหญ่
สามัญเจ้าของร่วม

Item 2 To select two co-owners to approve the minutes of meeting.

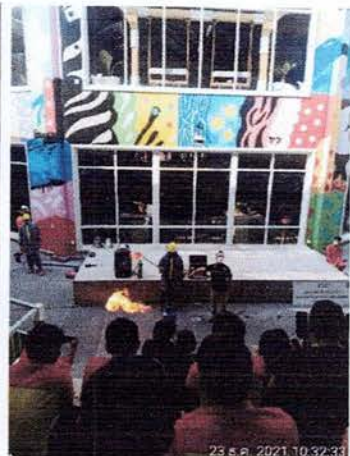


เรื่องที่ 3 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานนิติบุคคลฯโดยผ่านประธาน
คณะกรรมการ

**Item 3 To acknowledge the juristic performance by the chairman
of committee.**

Work Performance 2022-2023

งานช่าง / Mechanic work





20 เม.ย. 2021 10:47:25



23 เม.ย. 2021 10:47:23



9 เม.ย. 2022 11:11:25
ชื่อผู้บันทึก: ...
ชื่อหน่วยงาน: ...
ชื่อผู้ปฏิบัติงาน: ...



9 เม.ย. 2022 11:16:28



20 เม.ย. 2022 14:57:25
ชื่อยุทธศาสตร์: ...
ชื่อโครงการ: ...
ชื่อหน่วยงาน: ...
ชื่อผู้ปฏิบัติงาน: ...



12 พ.ค. 2022 09:05:02
ชื่อผู้บันทึก: ...
ชื่อหน่วยงาน: ...
ชื่อผู้ปฏิบัติงาน: ...



12 มิ.ย. 2022 11:18:00
เมืองพัทยา
ช่างซ่อมบำรุง
ชลบุรี



12 มิ.ย. 2022 11:16:32
เมืองพัทยา
ช่างซ่อมบำรุง
ชลบุรี



12 มิ.ย. 2566 09:01:17
308/2011 เมืองพัทยา 01-01-17
ช่างซ่อมบำรุง
ช่างซ่อมบำรุง
ช่างซ่อมบำรุง



9 มิ.ย. 2022 09:59:02



30 มิ.ย. 2022 12:17:13
ช่างซ่อมบำรุง 4
เมืองพัทยา
ช่างซ่อมบำรุง
ชลบุรี



30 มิ.ย. 2022 12:19:26
ช่างซ่อมบำรุง 2
เมืองพัทยา
ช่างซ่อมบำรุง
ชลบุรี



30 มิ.ย. 2022 12:22:31
เมืองพัทยา
ช่างซ่อมบำรุง
ชลบุรี



30 มิ.ย. 2566 12:22:08
308/2011 เมืองพัทยา 01-01-17
ช่างซ่อมบำรุง
ช่างซ่อมบำรุง
ช่างซ่อมบำรุง



30 มิ.ย. 2022 12:22:08
308/2011 เมืองพัทยา 01-01-17
ช่างซ่อมบำรุง
ช่างซ่อมบำรุง
ช่างซ่อมบำรุง





12 ก.ย. 2022 10:30:58
ซ่อม พระตำหนัก 2
เมืองพัทยา
อำเภอบางละมุง
ชลบุรี



13 ก.ย. 2022 14:00:01
เมืองพัทยา
อำเภอบางละมุง
ชลบุรี



27 ก.ย. 2022 12:45:42



27 ก.ย. 2022 12:53:10



14 ต.ค. 2022 14:09:54
เมืองพัทยา
อำเภอบางละมุง
ชลบุรี

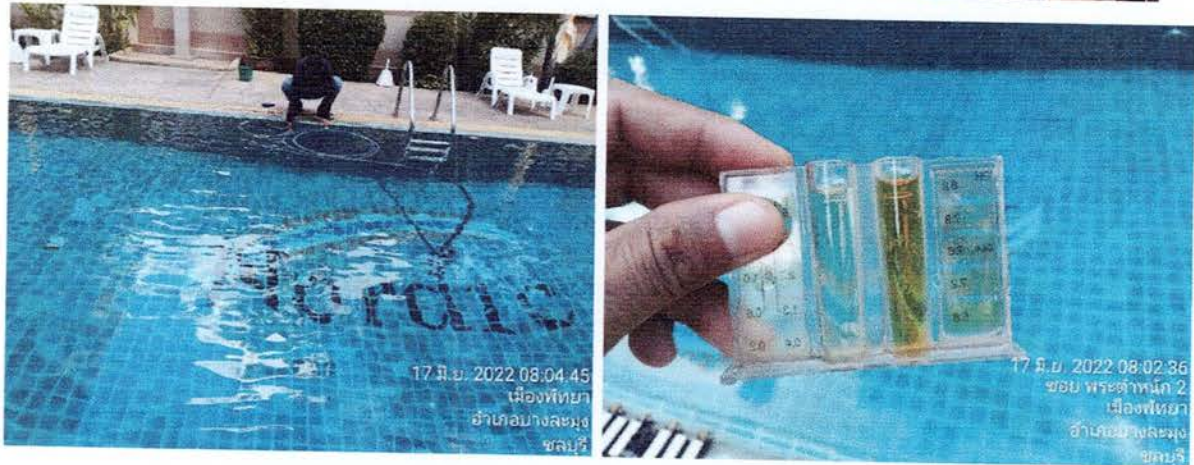




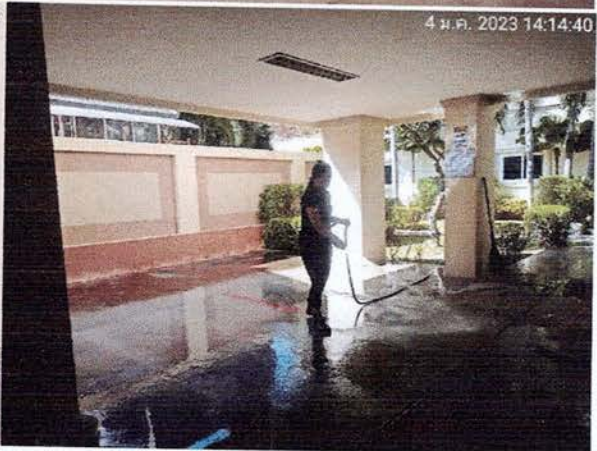




งานทำความสะอาด / Cleaning work







งานสวน/ Garden work







วาระที่ 4 พิจารณารับรองงบการเงิน ปี 2565

Item 4 To approve the financial statement 2022.

นิติบุคคลอาคารชุด นอร์ติก ครีမ် พาราไดซ์ คอนโดมิเนียม
งบรายรับ รายจ่าย
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ 2564

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท	
		2565	2564
รายได้			
รายรับค่าส่วนกลาง		2,652,476.04	2,652,476.03
รายได้ทางการเงิน		1,878.84	1,470.60
รายรับอื่นๆ			
รายรับค่าเคเบิ้ลทีวี		63,600.00	63,600.00
รายรับค่าเบี้ยปรับล่าช้า		151,849.72	274,532.29
รายรับค่าใบปลอคหนี		4,400.00	2,800.00
รายรับ ค่าน้ำปะปา		72,735.00	69,888.00
รายได้จากการออกใบปลอคหนี			
รายรับค่าไฟฟ้า		389,172.50	342,648.00
รายรับอื่น		10,000.00	9,150.00
รวมรายรับ		3,346,112.10	3,416,564.92
รายจ่าย			
หมวดบริหารและจัดการ		1,866,237.29	1,808,082.51
หมวดค่าสาธารณูปโภค		767,450.45	562,625.00
หมวดค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		104,909.76	61,063.11
หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา		554,752.74	523,919.85
รวมค่าใช้จ่าย		3,293,350.24	2,955,690.47
กำไร (ขาดทุน)		52,761.86	460,874.45

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

นิติบุคคลอาคารชุด นอร์ดิก ครีမ် พาราไดซ์ คอนโดมิเนียม

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ 2564

สินทรัพย์

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท	
		2565	2564
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	1,448,508.29	1,105,712.02
ลูกหนี้เจ้าของร่วมและลูกหนี้อื่น		648,943.89	1,171,176.85
รายได้รับล่วงหน้า			
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	60,246.32	67,848.36
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,157,698.50	2,344,737.23
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินประกันมิเตอร์น้ำประปา		1,070.00	1,070.00
อาคาร และ อุปกรณ์ - สุทธิ	6	320,519.60	168,089.30
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		321,589.60	169,159.30
รวมสินทรัพย์		2,479,288.10	2,513,896.53

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท	
		2565	2564
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7	116,972.73	204,343.02
หนี้สินหมุนเวียนอื่น			
รวมหนี้สิน		116,972.73	204,343.02
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม		750,122.09	750,122.09
รายรับ(ค่า) กว่ารายจ่ายสะสม		1,612,193.28	1,559,431.42
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,362,315.37	2,309,553.51
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,479,288.10	2,513,896.53

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นถูกต้องและเป็นจริง

ประธานกรรมการ

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด นอร์ดิค ครีမ် พาราไดซ์ คอนโดมิเนียม
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

นิติบุคคลอาคารชุด นอร์ดิค ครีမ် พาราไดซ์ คอนโดมิเนียม จัดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2552 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2553 ตั้งอยู่เลขที่ 389/213 หมู่ 12 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. จัดการ ดูแล รักษา และซ่อมแซมบรรดาศรัทธัยสินส่วนกลางที่มีอยู่ ที่จะจัดให้มีขึ้นในอนาคตให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา
2. ดำเนินการบำรุง ดูแล รักษา ระบบสาธารณูปโภค เรียกเก็บเงินและหารายได้เพื่อใช้จ่ายในการดังกล่าว ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องชำระให้แก่ราชการ
3. จัดการดำเนินการด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อความปลอดภัย ป้องกันอุบัติเหตุของอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัย
4. ดำเนินการต่าง ๆ รวมทั้งติดต่อกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและบุคคลภายนอกในกิจการเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม
5. ดำเนินการ การป้องกัน ต่อสู้ หรือ เรียกร้องสิทธิ์ หรือทรัพย์สินจากบุคคลภายนอกในกรณีที่มีการละเมิดจากบุคคลภายนอก เพื่อประโยชน์ส่วนร่วมของเจ้าของร่วม

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และมาตรฐานรายงานทางการเงินที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ โดยการแสดงรายการในงบการเงินเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2554 ประกาศลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

3. สรุปนโยบายบัญชีที่สำคัญ

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1.1 การรับรู้รายรับ และ รายจ่าย | บันทึกขายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง
บันทึกขายได้ค่าเบี่ยประกันปรับตามเกณฑ์เงินสด |
| 1.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | แสดงในราคาทุนคำนวณค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานของสินทรัพย์ |

หน่วย : บาท

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2565	2564
เงินสด		16,731.64
ธนาคารกรุงเทพ 550-0-58494-0	1,416,609.68	1,088,980.38
เงินฝากประจำ ธนาคารกรุงเทพ 550-2-05186-4	31,898.61	
	1,448,508.29	1,105,712.02

นิติบุคคลอาคารชุด นอร์ดิก ครีမ် พาราไดซ์ คอนโดมิเนียม
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ 2564

	หน่วย : บาท	
	2565	2564
5.สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		
ลิฟท์จ่ายล่วงหน้า	16,318.67	16,131.86
เคเบิลจ่ายล่วงหน้า	31,200.00	28,800.00
ประกันจ่ายล่วงหน้า	7,631.50	7,652.41
ภาษี นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	1.19	0.00
ค่าธรรมเนียมโฮสต์จ่ายล่วงหน้า	5,094.96	15,285.00
	60,246.32	67,869.27

6. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย

	หน่วย : บาท				
	ราคาตามบัญชี	รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี			ราคาตามบัญชี
	31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง		31 ธันวาคม 2565
ราคาทุน					
ห้องรปภ.	128,093.50	-	0	128,093.50	
เครื่องใช้สำนักงาน	125,750.00	0.00	0.00	125,750.00	
กล้องวงจรปิด	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00	
หลังคารถมอเตอร์ไซด์	0.00	190,950.00	0.00	190,950.00	
รวม	253,843.50	190,950.00	0.00	499,793.50	
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ห้องรปภ.	4,685.03	25,618.50		30,303.53	
เครื่องใช้สำนักงาน	125,749.00	0.00	0.00	125,749.00	
กล้องวงจรปิด	10,320.17	10,999.60	0.00	21,319.77	
หลังคารถมอเตอร์ไซด์	0.00	1,901.60	0.00	1,901.60	
รวม	140,754.20	38,519.70	0.00	179,273.90	
สุทธิ	113,089.30			320,519.60	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนเงิน		38,519.70		บาท	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนเงิน		15,005.20		บาท	

นิติบุคคลอาคารชุด นอร์ดิค ดรีม พาราไดซ์ คอนโดมิเนียม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ 2564

	หน่วย : บาท	
	2565	2564
7. หนี้สินหมุนเวียนอื่นประกอบด้วย		
ค่าบริการค้างจ่าย	-	126,000.00
ค่าสอบบัญชีค้างจ่าย	20,000.00	20,000.00
ค่าไฟฟ้าค้างจ่าย	77,748.09	41,624.99
ค่าน้ำค้างจ่าย		7,812.25
หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	9,690.00	8,905.78
เจ้าหนี้การค้า	9,534.64	
	116,972.73	204,343.02
	หน่วย : บาท	
	2565	2564
8. หมวดบริหารและการจัดการ		
ค่าบริการอาคารชุดและค่ารักษาความปลอดภัย	1,512,000.00	1,512,000.00
ค่าตอบแทนกรรมการ	120,000.00	120,000.00
ค่าเบี้ยประกันภัย - อาคาร	139,656.40	139,656.40
ค่าตรวจสอบอาคาร	21,400.00	21,400.00
ค่าบำบัดน้ำเสีย	27,408.00	
โบนัส-พนักงาน	6,000.00	
ค่าใช้จ่ายงาน - อื่น ๆ	1,253.19	
ค่าเสื่อมราคา	38,519.70	15,005.20
รวม	1,866,237.29	1,808,061.60
	หน่วย : บาท	
	2565	2564
9. หมวดสาธารณูปโภค		
ค่าไฟฟ้า	668,294.47	478,460.00
ค่าน้ำประปา	53,555.98	72,165.00
ค่าโทรศัพท์และอินเตอร์เน็ต	0.00	12,000.00
ค่าเคเบิลทีวีรายปี	45,600.00	
	767,450.45	562,625.00

นิติบุคคลอาคารชุด นอร์ดิค ครีမ် พาราไดซ์ คอนโดมิเนียม
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ 2564

	หน่วย : บาท	
	2565	2564
10. หมวดค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		
ค่าอบรม	3,000.00	2,000.00
ค่าใช้จ่ายเดินทาง	100.00	100.00
ค่าสอบบัญชี	20,000.00	20,000.00
ค่าเช่าโฮสต์เวปไซด์	18,203.04	11,949.11
ค่าเครื่องเขียนและวัสดุสำนักงาน	48,061.31	2,052.00
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	290.00	8,300.00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	15,255.41	16,662.00
	104,909.76	61,063.11
	หน่วย : บาท	
	2565	2564
11. หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา		
ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า	74,087.41	1,900.00
ค่าซ่อมแซมระบบดับเพลิง	2,900.00	2,500.00
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	36,502.07	22,979.00
ค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สินส่วนกลาง	264,954.27	430,615.50
ค่าใช้จ่ายงานสระว่ายน้ำ		22,441.00
ค่าใช้จ่ายงานลิฟท์	172,308.99	39,449.35
ค่าซ่อมแซมกล้องวงจรปิด		4,035.00
ค่าซ่อมแซม	4,000.00	
	554,752.74	523,919.85

NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM JURISTIC PERSON
STATEMNET OF INCOME AND EXPENDITURE
FOR THE YEAR ENDED 31 st DECEMBER 2022

	<u>Note</u>	Unit : THB	
		2022	2021
INCOME:			
Common area fee		2,652,476.04	2,652,476.03
Financial income		1,878.84	1,470.60
Other Income		-	0.00
Cable TV Income		63,600.00	63,600.00
Penalty income		151,849.72	274,532.29
Debt Certificate income		4,400.00	2,800.00
Water income		72,735.00	69,888.00
Electricity Income		389,172.50	342,648.00
Other Income		10,000.00	9,150.00
Total Income		3,346,112.10	3,416,564.92
EXPENDITURE			
Administrative expenses		1,911,837.29	1,808,082.51
Utilities expenses		721,850.45	562,625.00
Operating expenses		104,909.76	61,063.11
Maintenance expenses		554,752.74	523,919.85
TOTAL EXPENDITURE		3,293,350.24	2,955,690.47
Profit (Loss)		52,761.86	460,874.45

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM JURISTIC PERSON

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

AS AT 31st DECEMBER 2022

ASSETS

	Note	Unit :THB	
		2022	2021
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	4	1,448,508.29	1,105,712.02
Trade and other account receivables		648,943.89	1,171,176.85
Accrued income			
Other current assets	5	60,246.32	67,848.36
TOTAL CURRENT ASSETS		2,157,698.50	2,344,737.23
NON-CURRENT ASSETS			
Water meter guarantee		1,070.00	1,070.00
Fixed assets (net)	6	320,519.60	168,089.30
TOTAL NON-CURRENT ASSETS		321,589.60	169,159.30
TOTAL ASSETS		2,479,288.10	2,513,896.53

LIABILITES AND CO-OWNER'S

	Note	Unit :THB	
		2022	2021
CURRENT LIABILITIES			
Trade and other payables	7	116,972.73	204,343.02
Others current Liabilities		0.00	0.00
TOTAL CURRENT LIABILITES		116,972.73	204,343.02
CO-OWNER'S			
Retained earnings		750,122.09	750,122.09
Accumulated of revenues over (under) expenses		1,612,193.28	1,559,431.42
TOTAL CO-OWNER'S		2,362,315.37	2,309,553.51
TOTAL LIABILITES AND CO-OWNER'S		2,479,288.10	2,513,896.53

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

Certify the above information is accurate and true.

Chairman of the Board

Juristic Person Manager

NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM JURISTIC PERSON

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31st DECEMBER 2022

1.General Information

Juristic Person-Nordic Dream paradise Condominium registered with the Office of the Land Department of Chonburi province, Banglamung branch in accordance to the condominium Royal on March 22 ,2010. It is located at 389/213 Moo.12 Nongprue sub-district,Banglamung district ,Chonburi provice with the following registered objectives:-

- 1.To manage, take care and maintence of common assets exisets and those acquired in the future in order to be in the condition that the common owners can utilize at anytime
- 2.To maintain and take care of the infrastructure system, collect and seek income to pay for the expenses incurred as well as to pay taxes and duties thsat needs to be paid to the Government for the common assets.
- 3.To conduct activites suitable for safety, prevention of accidents of the building and common assets Including entering into various insurance contracts with insurance companies.
- 4.To conduct activites including contracting Government units, State Enterprises and other persons outside of the operations for the benefits of the common owners.
5. To conduct activites to protect, defend or can for right or assets form other person outside of the operation for the benefit of the common owner in case of introduction form such outside persons.

2.BASIS OF PREPARATION OF FINANCIAL STATEMENTS

The financial statement are prepared in accordance with Thai Financial Reporting Standards for Non-Publicly Accountable Entities (TFRS for NPAEs) and guidelines promulgated by the Federation of Accounting Professional.

Summary of financial statement prepared in acordance with the Announcement of the Department of Business Developemnt , On the shorst list to be available in fiscal year 2011.

3.SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- 1.1 Recognition of Incomes and expenses are on an accrual basis
- 1.2 Fixed assets are recorded at cost at cost and depreciation on ther fixed assets calculated on the Straight - line basis base on the useful service life of 5-10 years.

4.CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Unit :THB	
	2022	2021
Cash	-	16,731.64
Bangkok Bank 550-0-58494-0	1,416,609.68	1,088,980.38
Bangkok Bank Sinking fund 550-2-05186-4	31,898.61	
Total	1,448,508.29	1,105,712.02

NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM JURISTIC PERSON

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 st DECEMBER 2022

Unit :THB

5.OTHER CURRENT ASSETS

	2022	2021
Prepaid maintenance - elevator	16,318.67	16,131.86
Prepaid Cable TV	31,200.00	28,800.00
Prepaid insurance premium	7,631.50	7,652.41
Prepaid corporate tax	1.19	0.00
Prepaid Host fee	5,094.96	15,285.00
	<u>60,246.32</u>	<u>67,869.27</u>

6.FIXED ASSETS - NET

Unit :THB

	Book Value	Movement during the year		Book Value
	31/12/2562	Increase	Decrease	31/12/2563
Cost Price				
Security room	128,093.50	-	0	128,093.50
office supplies	125,750.00	0.00	0.00	125,750.00
CCTV	55,000.00	0.00	0.00	55,000.00
Motorcycle roof	0.00	190,950.00	0.00	190,950.00
Total	<u>253,843.50</u>	<u>190,950.00</u>	<u>0.00</u>	<u>499,793.50</u>
Accumulated depreciation				
Security room	4,685.03	25,618.50		30,303.53
office supplies	125,749.00	0.00	0.00	125,749.00
CCTV	10,320.17	10,999.60	0.00	21,319.77
Motorcycle roof	0.00	1,901.60	0.00	1,901.60
Total	<u>140,754.20</u>	<u>38,519.70</u>	<u>0.00</u>	<u>179,273.90</u>
Net	<u>113,089.30</u>			<u>320,519.60</u>
Depreciation for the year ended December 31, 2022 Amount			38,519.70	Baht
Depreciation for the year ended December 31, 2021 Amount			15,005.20	Baht

NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM JURISTIC PERSON

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31st DECEMBER 2022

Unit :THB

	2022	2021
7.TRADE AND OTHER PAYABLES		
Accrued Management fee	0.00	126,000.00
Accrued audit fee	20,000.00	20,000.00
Accrued electricity bills	77,748.09	41,624.99
Accrued water bills	0.00	7,812.25
Accrued withholding Tax	9,690.00	8,905.78
Accrued expenses	-	
Trade payable	9,534.64	
	<u>116,972.73</u>	<u>204,343.02</u>

Unit :THB

	2022	2021
8.ADMINISTRATIVE EXPENSES		
Management fee	1,512,000.00	1,512,000.00
Travel expense for the board	120,000.00	120,000.00
Insurance - Building	139,656.40	139,656.40
Inspection of Building	21,400.00	21,400.00
Waste water	27,408.00	27,408.00
Bonus-employee	6,000.00	
Other expenses	1,253.19	
Depreciation	38,519.70	15,005.20
	<u>1,866,237.29</u>	<u>1,820,464.40</u>

Unit :THB

	2022	2021
9.UTILITIES EXPENSES		
Electricity expenses	668,294.47	478,460.00
Water expenses	53,555.98	72,165.00
Telephone and internet charges	0.00	12,000.00
CCTV Systems	45,600.00	-
	<u>767,450.45</u>	<u>562,625.00</u>

NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM JURISTIC PERSON
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 st DECEMBER 2022

Unit :THB

10.OPERATING EXPENSES

	2022	2021
Fire training fee	3,000.00	2,000.00
Travel expenses	100.00	100.00
Audit fee	20,000.00	20,000.00
Website hosting	18,203.04	11,949.11
stationery and office supplies	48,061.31	2,052.00
Bank fee	290.00	8,300.00
Miscellaneous expense	15,255.41	16,662.00
	104,909.76	61,063.11

Unit :THB

11.MAINTENANCE EXPENSES

	2022	2021
Repair / Maintenance -electricity	74,087.41	1,900.00
Repair / Maintenance - fire prevention system	2,900.00	2,500.00
Repair / Maintenance - Equipment	36,502.07	22,979.00
Repair / Maintenance of common area	264,954.27	430,615.50
Repair / Maintenance - pool	-	22,441.00
Repair / Maintenance - elevator	172,308.99	39,449.35
Repair /Maintenance Of CCTV Systems	-	4,035.00
Repair / Maintenance - other	4,000.00	-
Total	554,752.74	523,919.85



วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งรับรองผู้ตรวจสอบบัญชี ประจำปี 2566

Item 5 To acknowledge of the licensed auditor for 2023.

Appointment of Auditor 2022/2023

Proposed Auditors for NDPC Balance Sheet 2023

No.	Name	Registered Auditor Number	Price
1	Miss.Nattakarn Laokulrat	10294	20,000
2	Mr.Kamchai Mayuraritphiban	7208	20,000



เรื่องที่ 6 รับทราบการพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี 2566

Item 6 To approve the propose the budget plan for 2023.

Annual report to the Annual General Meeting 2023.

«NORDIC DREAM PARADICE CONDOMINIUM»

The annual general meeting will be held on Thursday 23. of February at 6 pm.

In the period from February 2022 the board has consisted of the following persons:

Leader: Stig-Ove Floer

Board members: Odd Smith and Olav Lindal.

Svein Karlsen has been an advisor to the board and has participated in all board meetings.

Twelve board meetings have been held in 2022. In addition, the members of the board have been in regular contact via email and skype/phone.

The cooperation with the Varaporn Law Office has been good. She follows up her duties under the agreement in a good way. Her contract expires on May 31. 2023.

Maintenance and repairs

The board expects many of the owners to travel to Thailand in the winter of 2023 and can by themselves see the maintenance work performed. We are therefore not posting a complete list of work and maintenance performed in 2022.

The main ones follow pointwise below:

Completed work

- Installed fire alarm system in NLD.
- Security inspections of buildings.
- Cleaning the pool area, repair of drainage system.
- Replaced all NDP façade bulbs and bolting of all common lamps.
- Replaced all NLD façade bulbs and re-bolting all common lamps.
- Installation of smoke detectors inside all NLD bedrooms.

- DP lift replacement 12V DC batteries.
- Service NDPCs outdoor 250kVA electrical transformer and control of NLD and DP 440V main distribution.
- Minor exterior repair of building cracks and associated paint.
- Construction of a roof for motorcycle and bicycle parking. (completed in 2023)

Ongoing maintenance:

- Replacement of DP and NLD's manifold belonging to the water supply in the buildings.
- Service of NLD's water supply system and automation.
- Repair of the Kone elevator in DP – MX06 with long cord.
- Replacement of defective umbrellas at the pool.
- Repair of defective sunbeds.
- Update and laminate 70 pieces fire alarm instructions.

Planned maintenance tasks:

- Upgrade cable TV system DP and NLD to suit analog and digital signals.
- Repair/maintenance of DP and NLD elevators, fan interior lighting.
- Emptying of DP and NLDs.
- Service of DP's water supply system and automation.
- Update the NDPC website, and upload information.
- Installation of 3BB's Fiber Hub in DP and NLD.

Homepage

NDPC's website (www.nordicdreamparadise.com) has been upgraded over the past year. Hopefully, the homepage has become more accessible and beneficial to the owners.

The work has not yet been completed due to administrative challenges, but the work continues. As a co-owner, you are welcome to suggest changes or ask for information you are missing. We have a contract with an external company to make major changes to the website. The service manager will publish information such as meeting minutes and other useful information and activities.

The board encourages owners to visit the site regularly.

Balansen for NDPCs konto var per 31. desember 2022: 1 416 609 68,457 baht
Sinkfund: 31 780,62 baht
Kontantkasse: 9 902,80 baht
Utestående midler gjennom mislighold per 31. desember 2022: 914 130,21 baht

På grunn av de uregelmessighetene vi har redegjort for, kan summene ovenfor bli endret.

Med hilsen styret i NDPC
Stig-Ove Floer
Leder

Parking

The board has made new guidelines for parking that apply from 1. of February 2023. The guidelines must be approved at the annual general meeting in 2023.

The board has decided to limit the issuance of parking badges for cars to co-owners/leaseholders initially. Parking of scooters and motorcycles will be possible for all co-owners /leaseholders and tenants after approved application for permission. All vehicles (cars and motorcycles/scooters) to be parked in the garage must have a permit/sticker. There will be a restriction of only one permit/sticker for one car for each apartment. Any parked vehicle (car, scooter, motorcycle) in the NDPC garage without valid permission can be removed at the owner's expense.

The guidelines are/will be published on the website.

Economy

The process of compensation for settlement damages against New Nordic has ended without result.

The board and service Manager are following the bankruptcy petition to New Nordic in Thailand and will file a claim in the estate if New Nordic ends up being declared bankrupt. For now, the court has rejected the petition.

NDPC still has challenges due to delayed/non-payment of service fees from some owners. However, it is encouraging to note that most owners now follow the payment instructions and obligations that apply.

In the autumn of 2022, the board became aware that there were irregularities in NDPC's accounts.

The imbalance between the financial reports and bank account was considerable. 350 000 baht has been returned to our account.

Varaporn Law Office is working to clarify why the irregularities have occurred and, if applicable, what amount of money should be returned. The accounts/ financial statements are for audit. In addition, the board has requested that all vouchers and invoices related to the financial statements in 2022 must be handed

over to NDPC. So far, we have not received the documents needed to check the reports ourselves.

The economy remains unsatisfactory. NDPC still has problems with some owners not paying service fees, water and electricity. We have a significant amount of money outstanding from owners who have not settled their obligations.

The board notes that tight finances limit our freedom of action, so that essentially only necessary upgrades, repairs and maintenance are made.

NDPC's account was as of December 31. 2022: 1 416 609 baht

Sinkfund:	31 780.-
Petty cash:	9 902.-
Outstanding funds of December 31. 2022:	914 130.-

Due to the irregularities, the above numbers are subject to change.

Sincerely the board of NDPC
Stig-Ove Floer
Leader

Budget 2023		
INCOME		
Service Fee	221,030	2,652,360
Interest from bank		1,235
Electricity invoiced owners (estimate)	45,000	540,000
Water invoiced owners (estimat)		96,000
TV invoiced owners		63,600
Late penalty		0
Other income		
SUM INCOME:	266,030	3,353,195
FIXED EXPENSES		
Property management by service provider (Breakdown page 2)	126,000	1,512,000
Building Safety & Inspection (City Hall)		21,400
Building insurance		140,000
Periodic maintenance elevator Dream Paradise (Kone)		21,500
Periodic maintenance elevator Little Dream (Kone)		18,500
Auditor		25,000
Other administrative expenses (Travel expenses)		120,000
Website		12,000
TV signals by TMN		48,000
SUM FIXED EXPENSES		1,918,400
VARIABLE COST		
Inspection of fire system & equipment		20,000
Swimming Pool Equipment and Chemicals	500	6,000
Gardening equipment, soil, fertelizer	500	6,000
Cleaning equipment and materials	2,000	24,000
Garbage and Waste Removal		20,000
Electricity (total paid)	50,000	600,000
Water supply	8,000	96,000
Black water /septic		38,000
Reconnecting power and water		
Maintenance and repair (see breakdown page 2)		485,000
Arrange AGM and hire meeting room.		25,000
Depreciation		0
Administrative expenses (Fees, Juristic person, new board members, etc)		20,000
SUM VARIABLE COST		1,340,000
SUM COST		3,258,400
RESULT YEAR 2023		94,795
BRAKEDOWN OF SERVICE PROVIDER COST		
	Per Month	Per Year

Management and labour costs	126,000	1,512,000
Management Service		
Building Manager (Monthly Inspection and Report)		
Technician		
Gardening (6 days a week)		
Cleaning (6 days a week)		
Swimming Pool (Every 2nd day)		
Web-site update		
Security 24 hrs. 7 days a week		
Pest Control		
Legal Consultant and Administration		
Financial Statement		
Accounting Service		
Quotations from 3rd party		
List of Co-Owners & E-mail		
SUM MANAGEMENT AND LABOUR	126,000	1,512,000
BRAEKEDOWN OF SUGGESTED MAINTENANCE AND REPAIR 2022		
Ongoing maintenance tasks:		
Service and check of the Jacuzzi pump belonging to the pool.		1,000
Reinstall and fit a new connection housing belonging to the pool pump.		1,000
Replacement of DP and NLD's manifold associated with the water supply in the buildings		50,000
Service of NLD's water supply system and automation.		60,000
Complete installation of the fire alarm system in LD apartment 3705.		N/A
Repair of the Kone lift in DP - MX06 with long wire.		90,000
Repair of minor cracks in DP and NLD's facade as well as in common areas.		10,000
Replacement of defective parasols by the pool.		10,000
Repair of defective sunbeds		5,000
Update and laminate 70 pcs. fire instructions		3,500
New maintenance tasks and costs:		
Upgrade DP and NLD cable TV system adapted to analogue and digital signals.		40,000
High-pressure washing and cleaning of the area around the pool.		10,000
Repair / maintenance of DP and NLD's lifts, fans, interior lighting.		30,000
Emptying DP and NLD's septic tanks if necessary.		15,000
Service of DP's water supply system and automation.		60,000
Update NDPC's Web page and upload information.		12,000
Various expenses after approval by the board.		87,500
Free installation of 3BB's Fiber Hub in DP and NLD as directed by the board.		-
SUM MAINTENANCE AND REPAIR 2022		485,000

Maintenance and Repair 2023
Nordic Dream Paradise Condominium Juristic Person

Level	Description	Budget	Starting	Completion	Action by	Remark
H	1. Installation of outstanding smoke detectors inside NLD 3705 ดำเนินการเพิ่มอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน ห้อง 3705 อาคารลิตเติ้ลดรีม	N/A	April 2022		Management & EAS	Postponed by owner
	2. Replace BRAKE, MX06 with Long Wire - Kone elevator DP if required by Kone กำหนดเปลี่ยนอะไหล่ลิฟท์ (เบรก)	90,000.00			Management & Kone	Hold
	3. Service & repair of NLD water booster system (loft) due to poorly water pressure ดำเนินการซ่อมอุปกรณ์ช่วยเหลือน้ำ	60,000.00			Board and CHC	Hold
	4. Replace DP and LD coroded water manifoiles and walves located on the loft.	5,000.00			CHC and Board	Hold
	5. Service and repair of DP water booster controll system located on the loft.	60,000.00			Board	Quotation
	6. Update and laminate 70pc NDPC's Fire Instructions	3,500.00	January 2023		Management	Done
	7. Monthly pest control, inside NDPC's units and common area. ฉีดพ่นแมลง ประจำทุกเดือน	N/A	January 2023	Monthly	Management & PK Pestfree	Ongoing
	8. Upgrade DP and NLD cable TV distribution system and signal boosters.	40,000.00	January 2023		Board & 3rd party	Ongoing
	9. Required service and repair of DP and NLD elevator.	30,000.00			Management & Kone	Ongoing
	รวมจำนวนเงิน / Total Amount - High Level		288,500.00			
10. Reconnect and test faulty Jacuzzi pump. ดำเนินการต่อปั๊มจากตู้	1,000.00			Board and CHC	Approved	



วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลฯ
Item 7 To elect the juristic committee members.



วาระที่ 8 พิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลฯ

Item 8 To appoint the juristic person manager.



วาระที่ 9 พิจารณาแต่งตั้งบริษัทบริหารอาคารชุด

Item 9 To select management company.



วาระที่ 10 พิจารณาแยกใช้เคเบิลทีวีและอินเทอร์เน็ต

Item 10 To consider separately cable TV and internet.



วาระที่ 11 พิจารณากฎระเบียบการพักอาศัยในการเช่า

Item 11 To house rules and regulations and rules for rental.

RULES FOR RENTAL OF APARTMENTS IN NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM - ver 2 - 2023.

1. GENERAL

The purpose of these rules are to ensure that all tenants follow the House Rules at Nordic Dream Paradise Condominium. The rules pave the way for a pleasant living environment, where nobody's actions result in an unpleasant stay for anyone else. The house rules will furthermore highlight the duties of the tenants regarding the use of the common areas including the garage space, and maintain a good relation between other tenants and owners. Decisions regarding a change of the Statutes/House rules can only be made by a statute at the AGM (Annual General Meeting). All inquiries, any complaints or suggestions may be submitted in writing to the Board, by the Chairman. Residents oblige to familiarize with the House rules and to abide by them. The House rules shall be available in all apartments.

2. RENTAL OF APARTMENT

Landlords are responsible for ensuring that all tenants are informed of- and abiding the current Statutes and House rules. This may be ensured by including the House rules regarding rental of apartment with the lease. If the co-owner uses others to undertake the responsibility of rentals, the co-owner is still responsible for ensuring that the landlord accepts the same responsibility.

3. WASTE

Waste must be placed in suitable waste containers. It is forbidden to leave waste or garbage in the common areas.

4. DISC, FLOWER BOXES, AWNINGS, FACADE

Private antennas or satellite discs must be placed/mounted in a way which does not bother other residents.

It is recommended that any private flower boxes are placed on the inside of the balcony. Awnings or parasols should be in a colour that does not substantially differ from the colour of the building. It is not allowed to change the facade.

5. PETS.

Pets are not allowed. The Board may in special cases grant exceptions. If pets are granted by the Board, the owner is obliged to ensure that the animal is not considered a bother to any of the landlords/tenants. A violation of this rule or complaints from the landlords or other tenants may lead to a withdrawal of the granted exception.

6. USE OF THE APARTMENT

6.1. Each individual co-owner/resident is obliged to ensure a peaceful and calm environment between the hours of 23:00 and 07:00. Be respectful and considerate regarding the use of

washing machines etc. during this period of time. A special consideration with regard to loud music and slamming of doors should be practiced.

6.2. Work that may cause noise, for example knocking or drilling, is only allowed on weekdays between the hours of 08:00 and 21:00, and on Saturdays and days prior to public holidays between 10:00 and 16:00. Noisy work is not permitted on Sundays or Holidays.

6.3. When having a barbecue, it is only allowed to use an electric grill or a gas grill. Torches can only be used at street level and must be removed after they burn out. The use of fireworks is prohibited within the Condominium area.

6.4. The facade, including the balconies and the patios, represent and gives an impression of the Condominium. It is highly important that it appears neat and inviting.

6.5. Be considerate of other residents between the hours of 23:00 and 07:00.

7. USE OF GARAGE SPACE

7.1 Regulations for using garage space are covered by HOUSE RULES / REGULATIONS (Bylaws) FOR NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM (see www.nordicdreamparadise.com for details).

7.2 Use of the Condominium parking space should be practiced in a way that does not bother the other landlords/residents. Accumulation of waste in the parking space is not allowed. The garage cannot be used as a place for washing, nor as a workshop. Storage of combustible material of any kind is strictly prohibited.

All vehicles (cars and motorbikes) that shall park in the garage are required to have visible parking permits/stickers issued by the Manager, on behalf of the Condominium.

The sticker/permit gives the right to park on an availability basis. You will not be guaranteed a free space even if you have a sticker/permit.

8. COMMON AREAS

8.1. All damage caused to common property must be replaced/repaired by the person or persons responsible for the damage.

8.2. No private objects (bicycles, garbage, building materials, etc.) should be stored in the common hallways or be in the way of and / or annoyance to other co-owners / residents, and will be removed at the owner's expense and risk. Bicycles must be placed in bike racks or in designated areas. It is prohibited to use the common areas as a space for garbage. It is also prohibited to place furniture for inside use on the common areas. Violation of this rule will lead to removal of the object by the Caretaker at the owner's expense.

8.3. Co-owners / residents should never put garbage in public areas or in the entrance, but rather use the appropriate waste containers.

8.4. Smoking is prohibited indoors in the Condominium common area.

8.5. Parents / guardians are responsible for their own children's play and general behaviour on the site.

8.6. Activities that may be considered bothering to others in the condominium area / common area is not allowed. There must be peace and quiet in the area between 23:00 and 07:00.

8.7. Co-owners / residents must never provide unknown persons alone access to the common areas. It is important to be aware when entering common doors and gates, to prevent unauthorized access

8.8. Caution must be exercised by bringing along glasses, cups or other crushable materials to the pool area. Exercise caution in terms of placing towels etc. in the sunbeds, if you do not stay at the pool.

8.9. The swimming pool is open between the hours of 06:00 and 22:00. It is not allowed to use the pool before showering. Wear suitable swimwear while using the pool. The guardian is responsible for children's use of the pool, and has to make sure that they are not bothering other users. **8.10.** It is prohibited to use fireworks on the condominium area.

9. BREACH OF THE HOUSE RULES

9.1. Upon breach of clause 6.1 or 6.2, which will lead to an emergency visit by a Security guard on duty at the specific location, there will be sent a written warning to the owner or tenant of the section. Violation of the same clauses, if lead to emergency visits by a Security guard to the same section multiple times, will lead to a fee of THB 4,000 as well as a written warning to the owner or tenant of the section.

9.2. Upon breach of other House rules there will be sent out a written warning to the owner or tenant of the section with a fixed deadline to rectify all the violations that have been made. If the owner or tenant has failed to rectify the violations of the House rules within the given deadline, then the Board will have to take actions according to the House rules/Bylaws of the co-ownership.

9.3. Breach of the House rules may lead to a dismissal from the use of the common areas until the violations are corrected, and the owner will receive a monthly fee of THB 2,000 until all the rule violations have been corrected.

HOUSE RULES / REGULATIONS (Bylaws) FOR NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM - 2023.

1. GENERAL

The purpose of the house rules are to pave the way for a pleasant living environment, where nobody's actions result in an unpleasant stay for anyone else. The house rules will furthermore promote the interests of the owners regarding the common areas, management of the property, finance and maintenance of the buildings and other assets, as well as follow Thai Law according to the current Condominium Act.

Decisions regarding a change of the statutes/house rules can only be made by a statute at the AGM (Annual General Meeting).

All inquiries, any complaints or suggestions may be submitted in writing to the board, by the chairman.

Co-owners/residents are bound to abide by the house rules/statutes that apply at any time. The house rules shall be available in all apartments.

The Board may issue amplifying regulations based on these House Rules/Regulations.

2. RENTAL OF APARTMENT

Landlords are responsible for ensuring that all tenants are informed of- and abiding to the current statutes and house rules. This may be ensured by including the house rules regarding rental of apartment with the lease contract. If the co-owner uses others to undertake the responsibility of rentals, the co-owner is responsible for ensuring that the landlord accepts the same responsibility.

3. WASTE

Waste must be placed in suitable waste containers. It is forbidden to leave waste or garbage in the common areas.

4. DISCS, FLOWER BOXES, AWNINGS, FACADE

Private antennas or satellite discs must be placed/mounted in a way which does not bother other residents.

It is recommended that any private flower boxes are placed on the inside of the balcony.

Awnings should be in a color that does not substantially differ from the color of the building.

It is not allowed to change the facade.

5. PETS.

Pets are not allowed. The Board may in special cases grant exceptions. If pets are granted by the board, the owner is obliged to ensure that the animal is not considered a bother to any of the Owners/Tenants. A violation of this rule or complaints from the Owners/Tenants may lead to a withdrawal of the granted exception.

6. USE OF THE APARTMENT

6.1. Each individual co-owner/resident is obliged to ensure a peaceful and calm environment between the hours of 23:00 and 07:00. Be respectful and considerate regarding the use of washing machines etc. during this period of time. A special consideration with

regard to loud music and slamming of doors should be practiced. Preferably, place felt pads underneath table- and chair legs.

6.2. Work that may cause noise, for example knocking or drilling, is only allowed on weekdays between the hours of 08:00 and 21:00, and on Saturdays and days prior to public holidays between 10:00 and 16:00. Noisy work is not permitted on Sundays or Holidays.

6.3. When having a barbecue it is only allowed to use an electric grill or a gas grill. Torches can only be used at street level, and must be removed after they burn out.

6.4. The landlord/resident is responsible for making sure that the inner surfaces of the balconies and terraces are maintained in their original colors.

6.5. The facade, including the balconies and the patios, represent and gives an impression of the condominium. It is highly important that it appears neat and inviting.

6.6. Be considerate of other residents between the hours of 23:00 and 07:00.

7. USE OF GARAGE SPACE

7.1. Use of the Condominium parking space should be practiced in a way that does not bother the other landlords/residents. Accumulation of waste in the parking space is not allowed. The garage cannot be used as a place for washing, nor as a workshop. Storage of combustible material of any kind is strictly prohibited.

All vehicles (cars and motorbikes) that shall park in the garage are required to have visible parking permits/stickers issued by the Manager, on behalf of the Condominium.

The sticker/permit gives the right to park on an availability basis. You will not be guaranteed a free space even if you have a sticker/permit

7.2. The Parking permit/sticker must be renewed annually by the Service Manager. This means that each Co-owner/Leaseholder will have to apply for a new permit/sticker within 1. January of the year, at the latest. The Manager will send a reminder to each Co-owner/Leaseholder and Tenants.

The permit must be visible for inspection. For cars it is recommended to put the parking sticker inside the front window.

7.3. There will be a limitation of only one permit/sticker for one car for each apartment.

7.4. In order to practise the parking regulations, parking stickers/permits for cars will be issued to Co-owners/Leaseholders only in the first round. This means that Tenants who want to park cars on the premises must wait until Co-owners/Leaseholders have finished their application process.

7.5. Parking of scooters and motorbikes will be possible for all Co-owners/Leaseholders and Tenants after approved application for a permit.

7.5. From 2023 the permit/sticker must have two entries: Apartment number and Vehicle

registration number, both to be entered by the Service Manager after approved application. A permanent type of pen (durable) will be used so the details are not fading over time.

7.6. Any parked vehicle (car, scooter, motorbike) in the NDPC garage without a valid permit can be removed at the owner's cost.

7.7. For those not eligible for parking on NDPC premises, street parking can be an alternative; Eventually contact The Manager for help to find a parking space in the vicinity.

7.8. From 1 Feb 2023 the temporary parking arrangements ("Parking and use of NDPC Garage - Clarifications") which were implemented by the Board as a trial period for one year (2022), were terminated. The main reason is that the number of parking spaces available do not match the influx of applications.

8. COMMON AREAS

8.1. All damage caused to common property must be replaced/repaired by the person or persons responsible for the damage.

8.2. No private objects (bicycles, garbage, building materials, etc.) should be stored in the common hallways or be in the way of and / or annoyance to other co-owners / residents, and will be removed at the owner's expense and risk. Bicycles must be placed in bike racks or in the designated areas.

It is prohibited to use the common areas as a space for garbage. It is also prohibited to place furniture for inside use on the common areas. Violation of this rule will lead to removal of the object by the caretaker at the owner's expense.

8.3. Co-owners / residents should never put garbage in public areas or in the entrance, but rather use the appropriate waste containers.

8.4. Smoking is prohibited indoors in the condominium area.

8.5. Parents / guardians are responsible for their own children's play and general behavior on the site.

8.6. Activities that may be considered bothering to others in the condominium area / common area is not allowed. There must be peace and quiet in the area between 23:00 and 07:00.

8.7. Co-owners / residents must never provide unknown persons alone access to the common areas. It is important to be aware when entering common doors and gates, to prevent unauthorized access.

8.8. Caution must be exercised when bringing along glasses, cups or other crushable materials to the pool area.

Exercise caution in terms of placing towels etc. in the sunbeds, when not staying in the pool area.

8.9. The swimming pool is open between the hours of 06:00 and 22:00. It is not allowed to use the pool before showering. Wear suitable swimwear while using the pool. The guardian is responsible for children's use of the pool, and has to make sure that they are not bothering other users.

8.10. It is prohibited to use fireworks in the condominium area.

9. BREACH OF HOUSE RULES

9.1. Upon breach of clause 6.1 or 6.2, which will lead to an emergency visit by a Security Guard on duty at a specific location, there will be sent a written warning to the owner of the section.

Violation of the same clauses, if lead to emergency visits by a security guard to the same section multiple times, will lead to a fee of THB 4,000 as well as a written warning to the owner of the section.

9.2. Upon breach of other house rules there will be sent out a written warning to the owner of the section with one month's notice to rectify all the violations that have been made. If the owner has failed to rectify the violations of the house rules within the deadline, then the owner will receive a monthly fee of THB 2,000 until all the rule violations have been corrected.

10. DEFAULT OF PAYMENTS

By default of payment of service fee and other imposed payments or fees for at least 6 months, the selected Manager has the right and duty to shut off water and electricity to the owner's section, as well as giving a dismissal from the use of common areas.

11. GENERAL / HIGHEST AUTHORITY IN NORDIC DREAM PARADISE CONDOMINIUM

AGM, "Annual General Meeting" is to be held annually by the end of February. Summoning by the Board to the AGM shall be given with at least one month's notice.

Matters/proposals that are to be discussed at the AGM shall be given to the Board and the Manager no later than 14 days before the AGM.

Updated agenda and supporting documents of the meeting with supporting documents shall be sent by email to co-owners/leaseholders no later than one week before the AGM.

A paper copy of the documents will be put in the mailboxes at the entrance of Dream and Little Dream.

It is required that a minimum of 25% of the owners have to be present at de AGM for it to be quorum. When voting, the majority vote decides the outcome, unless otherwise is stated in the Condominium Act.

AGM shall always treat:

- Annual accounting from Juristic Person

- Selection of Board members
- Election of Juristic Person Manager
- Budget
- Other matters on the agenda as appropriate

12. EXTRAORDINARY AGM - EAGM

The following may convene an extraordinary AGM:

- Manager
- A majority of the Board
- Minimum 20% of owners with voting rights.

The board shall be entitled to get EAGM in writing and are obliged to have the meeting within a period of 15 days after the request is received.

13. BOARD

A Board is selected, consisting of 3-5 people. Board members are elected for a term of two years and may be re-elected.

Board responsibilities include:

- Control of operation supplier and Manager of NDP / NLD
- Conduct board meetings when needed, but at least twice a year.
- Follow up on issues affecting the condominium
- Preparing and conducting the AGM.
- Issuing of amplifying regulations to the House rules/Bylaws as deemed necessary.

14. OPERATING SUPPLIER AND SERVICE FEE

Operating supplier/Manager of Nordic Dream Paradise Condominium is elected at the AGM. Calculation of service fee and the distribution of this on each unit is determined at the AGM.

15. VOTING

The right to vote is given to the members who own one or more freehold apartments. This can be a freehold apartment registered in their own name, an apartment registered in a Thai name or a Thai company. It is required that these apartments are registered at the Land Office in Thailand.

A member with a lease hold contract must obtain written authorization from the company which at any given time is registered as the owner of lease hold apartment, in order to vote at the AGM.

Members who cannot attend personally at the AGM, may authorize another person to represent them. The maximum numbers of proxies a person can have are 3.

Authorization cannot be granted to the Board members or their spouse / cohabitant, Operations manager for the property / Manager, or any employee thereof. Members who have not paid the service fee for a period of six months have no voting rights at the AGM. Please refer to the Condominium Act for the current rules concerning voting.

16. LEASEHOLDERS

If leasehold owners collaborate to establish private Thai companies that will own several lease hold apartments, the following guidelines apply;

To vote at the AGM, owners must be authorized by this company. Only one of the owners of the company may be elected to the Board.

17. CHANGE OF STATUTES

Statutes can only be passed at legally convened AGMs in accordance with the Condominium Act.

18. CONDOMINIUM ACT

These House rules / Statutes apply as a supplement to the provisions in the Condominium Act.



วาระที่ 12 พิจารณาการใช้อินเทอร์เน็ตฟรี ที่พื้นที่ส่วนกลางและสระว่ายนํ้า

Item 12 To consider have free internet in common area and the pool.



วาระที่ 14 พิจารณาเรื่องอื่นๆ(ถ้ามี)

Item 14 Other matter (if any)