

รายงานการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลฯ ครั้งที่ 4/2568

วันจันทร์ที่ 22 กันยายน 2568 เวลา 14.00 น.

ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน

คณะกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวสาวิตรี	หงษ์คำทอง	ประธานกรรมการ
2. นายโรเบิร์ต	อังเดร เเวอร์คเก้	กรรมการ
3. นางวรมาศ	วัสสัน	กรรมการ
4. นางกฤษณา	ฮูบิน	กรรมการ

ฝ่ายบริหารจัดการผู้เข้าร่วมประชุม

1. นางกนกวรรณ	นิลทัพบ	ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ
2. นางสาวจรีพร	โพธิ์ทอง	ผู้จัดการหมู่บ้านฯ

เริ่มการประชุมเวลา 14.00 น.

เมื่อผู้เข้าร่วมประชุมมาครบตามที่นัดหมาย โดยมีคณะกรรมการเข้าร่วมการประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง ซึ่งสามารถเปิดประชุมกรรมการนิติบุคคลฯได้ ในการนี้ คุณจรีพร โพธิ์ทอง ผู้ดำเนินการประชุมจึงได้นำเข้าสู่วาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 ประธานแจ้งเพื่อทราบ

นางสาวสาวิตรี หงษ์คำทอง กล่าวต้อนรับและขอบคุณ กรรมการทุกท่านที่ได้เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการฯ ครั้งที่ 4/2568 ในครั้งนี้ และมอบหมายให้ นางสาวจรีพร โพธิ์ทอง ผู้จัดการหมู่บ้าน เป็นผู้ดำเนินการประชุมในวาระต่างๆ ต่อไป

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568

ผู้ดำเนินการประชุม รายงานการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ 3/2568 ซึ่งได้มีการจัดประชุมขึ้นเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 เวลา 14.00 น. เพื่อให้คณะกรรมการได้ทราบและพิจารณาอนุมัติ รายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารประกอบการประชุม

มติที่ประชุม: ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมกรรมการฯ ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 โดยไม่มีข้อแก้ไข

วาระที่ 3 รายงานผลการปฏิบัติงาน

ผู้ดำเนินการประชุม ได้รายงานผลการปฏิบัติงาน ให้ที่ประชุมรับทราบ พร้อมรายงานผลการดำเนินงานด้านการตรวจเช็คระบบเครื่องจักร, ด้านงานปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง, ด้านงานควบคุมคู่สัญญา งานปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลาง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารประกอบการประชุม

1. ผู้รับเหมาดำเนินการซ่อมแซมท่อแตกห้องอาบน้ำหญิง
2. ดำเนินการจัดซื้อปั๊ม Tsurumi Pump Model 50 B2.75 เปลี่ยนปั๊มระบบ-บำบัดชุดที่ 1
3. ดำเนินการเปลี่ยนชุดคอมไฟจำนวน 4 ชุด บริเวณปั๊มรักษาความปลอดภัย
4. ช่าง QPM ตรวจรับมอบงานซ่อมแซมถนนและทำฝาท่อระบายน้ำ
5. ดำเนินการประชาสัมพันธ์ การใช้บัตรคิวการ์ด ให้กับท่านสมาชิกรับทราบ

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารแจ้งเกี่ยวกับปัญหาการไม่บริเวณด้านหลังสำนักงานนิติฯ ซึ่งได้มีรากไม้ทะลุท่อน้ำทิ้งและท่อน้ำตีบริเวณห้องอาบน้ำหญิงและชายทำให้ไม่สามารถระบายน้ำได้ ฝ่ายบริหารจึงแจ้งต่อที่ประชุมคณะกรรมการฯ เพื่อหาแนวแก้ไขพร้อมทั้งค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน เสนอต่อคณะกรรมการในที่ประชุมครั้งถัดไป

มติที่ประชุม: ที่ประชุมมีมติรับทราบรายงานผลการปฏิบัติงาน ประจำเดือนสิงหาคม 2568

วาระที่ 4 รายงานสถานะการเงิน

4.1 รายงานงบกระแสเงินสดวันที่ 31 สิงหาคม 2568

ผู้ดำเนินการประชุม ได้รายงานสถานะการเงินและยอดคงค้างตามรายละเอียดในงบกระแสเงินสด เดือน ณ 31 สิงหาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายรับ / REVENUES	งบประมาณ
รายรับค่าส่วนกลาง/Common fee	252,622.00
รับค่าที่จอดรถ/Car park	100.00
ดอกเบี้ยเงินฝากประจำ/Interest Income	26,716.97
ค่าที่จอดรถ/Car park charge	6,000.00
รายได้อื่นๆ (หักเงินพักโอน+คืนเงินทวงถาม) /Account transfer	2,100.00
หัก บัญชีพักเงินโอนที่ออกไปเสร็จ after made a receipt	(52,560.00)
รวมรายรับ/Total	<u>234,978.97</u>
รายจ่าย/ EXPENSES	งบประมาณ
ค่าบริการการจัดการ /Management (Jul '25)	56,130.84
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย /Security expenses (Aug'25)	35,360.00
ค่าสายตรวจตู้แดง/ Security expenses (Jul'25)	1,500.00
ค่าบริการทำความสะอาด/Clean expenses(Jul'25)	6,500.00

ค่าบริการกำจัดแมลง/Pest control for year 05/08/2025-04/08/2026	5,720.00
ค่าบริการกวาดถนน/ Street sweeping service (Jul'25)	12,610.00
ค่าบริการสวนสโมสร/ Club House garden service fee (Jul'25)	6,790.00
ค่าบริการสระว่ายน้ำ/Swimming Pool expenses (Jul'25)	6,790.00
หมวดสาธารณูปโภค/ Utilities (Electricity, water and telephone bills)	23,787.03
หมวดค่าดำเนินการ/ Operating Expenses	5,913.19
หมวดซ่อมแซมและพัฒนาปรับปรุง/Repair & Maintenance	6,963.00
ท่ตรงจ่ายจัดซื้อปั้มระบบบำบัด /Cost of treatment pump No.1	18,725.00
รวมรายจ่าย / Total expenses	186,789.06
รายรับสูง (ต่ำ) กว่ารายจ่าย - สุทธิ/ / Revenue (Deficit)	48,189.91
รายรับสูง กว่ารายจ่ายสะสม/ / Revenue Balance Surplus	1,190,231.85

<u>สรุปรายงานยอดรวมมกราคม 2568 - สิงหาคม 2568/</u> <u>Total (Income-Expenses) January 2025 - August 2025</u>		<u>ต่อหน่วย</u> <u>/Per unit</u>
รวมรายรับ/Total Revenue	2,833,925.10	31.73
รวมรายจ่าย / Total expenses	1,643,693.25	18.41
รายรับสูง (ต่ำ) กว่ารายจ่าย - สุทธิ/ / Revenue (Deficit)	1,190,231.85	13.33
รายรับสูง กว่ารายจ่ายสะสม/ / Revenue Balance Surplus	1,190,231.85	

ตามพื้นที่รวม 11,163 ตารางวา Total Unit Area 11,163 SQ.WAH (44.652 M2)

4.2 รายละเอียดค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ 2560-2568

รายละเอียด/details	บ้าน/House	ยอดเงิน/Total
ค่าส่วนกลางเกิน 6 เดือน ม.ค.2560- ธ.ค. 2568	3	11,084.00 บาท
ค่าส่วนกลางรอบ มกราคม 2568 ถึง มิถุนายน 2568	7	75,420.00 บาท
ค่าส่วนกลางรอบ กรกฎาคม 2568 ถึง ธันวาคม 2568	39	405,600.00 บาท
รวมยอดเงิน/Total		486,104.00 บาท

มติที่ประชุม: ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานสถานะการเงิน ณ เดือน 31 สิงหาคม 2568 ,และ
รายงานลูกหนี้ค้างชำระค่าส่วนกลาง ณ วันที่ 15 กันยายน 2568 โดยไม่มีข้อแก้ไข

5.1 ติดตั้งชุดไฟส่องสว่างบริเวณถนนทางเข้าโครงการ

เนื่องจากประชุมกรรมการครั้งที่ 3/2568 เสนอเกี่ยวกับแสงสว่างบริเวณทางเข้า-ออก ด้านหน้าโครงการ เพื่อเพิ่มความสว่างในบริเวณด้านหน้าโครงการ โดย นายโรเบิร์ต อังเดร เวก์เร็กเก้ จะดำเนินการจัดหารูปแบบไฟส่องสว่าง เพื่อนำเสนอพิจารณาอนุมัติโคมไฟ 2 รูปแบบดังต่อไปนี้

1. ชุดโคมไฟแบบใช้ระบบไฟฟ้า จำนวน 5 โคม เป็นจำนวนเงิน 14,433.00 บาท
2. ชุดโคมไฟแบบโซล่าเซลล์ จำนวน 5 โคม เป็นจำนวนเงิน 18,200.00 บาท

มติที่ประชุม: คณะกรรมการฯ มีมติอนุมัติจัดซื้อโคมไฟแบบโซล่าเซลล์ จำนวน 5 โคม เป็นจำนวน 18,200.00 บาท ณ ห้องประชุมสำนักงาน แต่เนื่องจากคณะกรรมการ ได้มีการสำรวจพื้นที่ติดตั้งโคมไฟ ซึ่งคณะกรรมการ มีความคิดเห็นไม่ตรงกับที่อนุมัติในห้องประชุม จึงทำให้ยังไม่มีการอนุมัติให้ดำเนินการในเรื่องนี้ และให้นำเสนอในไลน์กลุ่มเพื่อพิจารณาอีกครั้ง

5.2 ค่าบริการสาธารณะส่วนกลางค้ำชำระ ปี 2559 – 2560

เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายค่าบริการสาธารณะส่วนกลางค้ำชำระปี 2559-2560 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายก่อนจัดตั้งนิติบุคคลฯ และได้มีการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ จึงทำให้มียอดหนี้ค้ำชำระ ตั้งแต่ก่อนการรับมอบ และได้มีการติดตามทวงถามมาโดยตลอด ฝ่ายบริหาร จึงใคร่ขอคณะกรรมการฯ พิจารณาค่าใช้จ่ายค่าบริการสาธารณะส่วนกลางค้ำชำระ จำนวน 4 หลัง

รายละเอียดค่าบริการสาธารณะส่วนกลางค้ำชำระดังนี้

1. บ้านเลขที่ 357/1 ค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง,ค่าทวงถาม ปี 2559-2560 ยอดเงิน 37,844.09 บาท
2. บ้านเลขที่ 357/3 ค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง ปี 2559 ยอดเงิน 9,100.00 บาท
3. บ้านเลขที่ 357/48 ค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง,ค่าทวงถามปี 2559-2560 ยอดเงิน 45,708.74 บาท
4. บ้านเลขที่ 357/94 ค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง ปี 2559 ยอดเงิน 22,706.07 บาท

รวมเป็นเงินทั้งสิ้น **115,358.90 บาท**

มติที่ประชุม: คณะกรรมการฯ มีมติอนุมัติให้ลดหนี้ค่าใช้จ่ายหนี้ค้ำชำระค่าบริการสาธารณะส่วนกลางค้ำชำระ ปี 2559- 2560 บ้านเลขที่ 357/1, 357/3, 357/48, 357/94 เพื่อดัดยอดหนี้ออกจากระบบ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ ไม่สามารถติดตามหนี้ค่าใช้จ่ายค่าบริการสาธารณะส่วนกลางดังกล่าวได้ โดย คณะกรรมการฯ ได้มอบหมายให้ฝ่ายบริหาร นำเรื่องดังกล่าวชี้แจงต่อที่ประชุมใหญ่ๆ เพื่อให้ท่านสมาชิกทราบต่อไป

วาระที่ 6 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- ไม่มีเรื่องนำเสนออื่นๆ

ข้อเสนอแนะจากคณะกรรมการฯ

คณะกรรมการฯ มีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม และมอบหมายให้ฝ่ายบริหาร ดำเนินการเพื่อปรับปรุงแก้ไขพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

1. มอบหมายฝ่ายบริหาร หาวิธีแก้ไขรากต้นไม้บริเวณด้านหลังสำนักงานนิติฯ ที่ทะลุท่อระบายน้ำห้องอาบน้ำชายและหญิงทำให้เกิดปัญญาน้ำไม่สามารถระบายน้ำออกได้

ปิดการประชุมเมื่อ เวลา 15.00 น.

ลงชื่อ..........ประธานที่ประชุม

(นางสาวสาวิตรี หงษ์คำทอง)

ประธานกรรมการ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ลีน กรีน

ลงชื่อ..........ผู้ดำเนินการประชุม

(นางกนกวรรณ นิลทับ)

ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ

ผู้แทนฝ่ายจัดการ บริษัท ควอลิตี้พรอพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ..........ผู้บันทึกรายงานการประชุม

(นางสาวจรีพร โพธิ์ทอง)

ผู้จัดการหมู่บ้าน

โดย บริษัท ควอลิตี้พรอพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด

Minutes of the Board Meeting No. 4/2025

Monday 22 September 2025 at 02.00 P.M.

At the Emerald Green Juristic Person Office

Board members attended the meeting

1. Ms. Sawitee	Hongkamthong	Chairperson
2. Mrs. Woranmart	Watson	Director
3. Mr. Robert	Andre Vereecke	Director
4. Mrs. Gritsana	Hubin	Director

The Management of Quality Property Management Co., Ltd. who attended the meeting.

1. Mrs. Kanokwan	Nintap	Operation Manager
2. Ms. Jureepon	Pothong	Housing Manager

The meeting started at 02.00 PM.

When the meeting participants were present as scheduled, with more than half of the board members attending, the meeting could be opened. Ms. Jureepon Phothong, the meeting facilitator, introduced the meeting agenda as follows:

Agenda 1 Chairperson Inform

Ms. Sawitree Hongkamthong Welcoming and thanking all Board members for attending the Board meeting No. 4/2025. Ms. Jureepon Phothong, Village Manager, was assigned to conduct the meeting for the following agenda items.

Agenda 2 Adoption of the minutes of meeting no. 3/2025 on 22 September 2025

The meeting moderator reported on the proceedings of the board meeting no. 3/2025 on 22 September 2025 the purpose was to inform and seek approval from the board on the details presented in the meeting documents.

Resolution: The meeting approved the minutes of the board meeting no. 3/2025 on 22 September 2025 without amendments.

Agenda 3 Performance report

The meeting moderator presented the performance report for acknowledgement. Additionally, reports on machinery system inspections, common area development and improvement to the details in the meeting documents.

1. The contractor repaired a broken pipe in the women's restroom.
2. Purchased for a sewage treatment system. Tsurumi Pump Model 50 B2.75
3. Purchased replaced the light fixtures 4 set at the security booth.
4. Technicians QPM inspected and accepted road repairs and installed manhole covers.
5. The company promoted the use of key cards to Residents.

The management team reported a problem with tree roots behind the juristic office. These roots had penetrated the drain and water pipes in the men's and women's restrooms, preventing drainage. The management team then informed the board of the problem and proposed a solution, including the cost of the work, to the board at the next meeting.

Resolution: The meeting acknowledged the performance report for August 2025

Agenda 4 Financial status report

4.1 Financial status report for 31 August 2025

The reported the financial status and outstanding balance as detailed in the cash flow statement for the month of August 31, 2025, with the following details:

REVENUES	Budget
รายรับค่าส่วนกลาง/Common fee	252,622.00
รับค่าที่จอดรถ/Car park	100.00
ดอกเบี้ยเงินฝากประจำ/Interest Income	26,716.97
ค่าที่จอดรถ/Car park charge	6,000.00
รายได้อื่นๆ (หักเงินพักโอน+คืนเงินทดรอง) /Account transfer	2,100.00
หัก บัญชีพักเงินโอนที่ออกไปเสร็จ after made a receipt	(52,560.00)
รวมรายรับ/Total	<u>234,978.97</u>

รายจ่าย/ EXPENSES	Budget
ค่าบริการการจัดการ /Management (Jul '25)	56,130.84
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย /Security expenses (Aug'25)	35,360.00
ค่าสายตรวจตู้แดง/ Security expenses (Jul'25)	1,500.00
ค่าบริการทำความสะอาด/Clean expenses(Jul'25)	6,500.00
ค่าบริการกำจัดแมลง/Pest control for year 05/08/2025-04/08/2026	5,720.00
ค่าบริการกวาดถนน/ Street sweeping service (Jul'25)	12,610.00
ค่าบริการสวนสโมสร/ Club House garden service fee (Jul'25)	6,790.00
ค่าบริการสระว่ายน้ำ/Swimming Pool expenses (Jul'25)	6,790.00
หมวดสาธารณูปโภค/ Utilities (Electricity, water and telephone bills)	23,787.03
หมวดค่าดำเนินการ/ Operating Expenses	5,913.19
หมวดซ่อมแซมและพัฒนาปรับปรุง/Repair & Maintenance	6,963.00
ท่ตรงจ่ายจัดซื้อปั้มระบบบำบัด /Cost of treatment pump No.1	18,725.00
รวมรายจ่าย / Total expenses	186,789.06
รายรับสูง (ต่ำ) กว่ารายจ่าย - สุทธิ/ / Revenue (Deficit)	48,189.91
รายรับสูง กว่ารายจ่ายสะสม/ / Revenue Balance Surplus	1,190,231.85

Total (Income-Expenses) January 2025 - August 2025		Per unit
รวมรายรับ/Total Revenue	2,833,925.10	31.73
รวมรายจ่าย / Total expenses	1,643,693.25	18.41
รายรับสูง (ต่ำ) กว่ารายจ่าย - สุทธิ/ / Revenue (Deficit)	1,190,231.85	13.33
รายรับสูง กว่ารายจ่ายสะสม/ / Revenue Balance Surplus	1,190,231.85	

Total Unit Area 11,163 SQ.WAH (44.652 M2)

4.2 Details of outstanding common expenses 2017-2025

Details	House	Total
Common fees are overdue for more than 6 months.	3	11,084.00 baht.
Common fees January 2025 to June 2025	7	75,420.00 baht.
Common area fees July 2025 to December 2025	39	405,600.00 baht.
Total		<u>457,704.00</u> baht.

Resolution: The meeting resolved to approve the financial status report as of August 31, 2025, and the report on outstanding debtors in common area payments as of September 15, 2025, without amendment.

5.1 Consider Install lighting fixtures along the project entrance road.

Due to the 3/2025 Board Meeting's proposal regarding lighting at the entrance and exit in front of the project, to increase the brightness in the front area, Mr. Robert Andre Vericke will procure lighting designs for consideration and approval of the following two lamp designs:

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| 1. Set of 5 electric-powered lamps | costing 14,433.00 baht |
| 2. Set of 5 solar-powered lamps | costing 18,200.00 baht |

Resolution: The Board of Directors approved the purchase of five solar-powered lamps at a cost of 18,200.00 baht in the office meeting room. However, due to the Board's survey of the area for the lamps, which differed from the opinions approved in the meeting room, the matter has not yet been approved. The matter will be presented in the Line group for further consideration.

5.2 Consider Outstanding Common area fee for 2016-2017

Due to the fact that there are outstanding common area fees for 2016-2017, which were expenses prior to the establishment of the juristic person, and there has been a change in ownership, there has been an outstanding debt since before the handover and there has been continuous follow-up and collection, the management would like the board to consider the outstanding common area fees for 4 houses:

Details of outstanding common fees are as follows:

- | | | | |
|-----------------|---|--------|-----------------|
| 1. House 357/1 | Common fees and collection fees for 2016-2017 | Amount | 37,844.09 baht. |
| 2. House 357/3 | Common fees for 2016 | Amount | 9,100.00 baht. |
| 3. House 357/48 | Common fees and collection fees for 2016-2017 | Amount | 45,708.74 baht. |
| 4. House 357/94 | Common fees for 2016 | Amount | 22,706.07 baht. |

Total Amount 115,358.90 baht.

Resolution: Approve the reduction of outstanding debt for common area fees for 2016-2017 at house numbers 357/1, 357/3, 357/48, and 357/94. This is to eliminate the debt from the system due

to a change in ownership and the inability to track the debt for common public service fees. The board has assigned the management to bring this matter to the general meeting for the members' information.

Agenda 6 Other Matters (If have any)

- There are no other presentations.

Suggestions from the board.

The board has additional suggestions. and assigned to the management department Take action to improve the common areas. With additional suggestions as follows:

1. Assign the management to find a way to fix the banyan tree roots behind the legal office that penetrate the drain pipes in the men's and women's bathrooms, causing the problem of not being able to drain water.

The meeting finished at 04.00 PM.

Signed.......... Chairperson in the Meeting

(Ms.Sawitree Hongkamthong)

Chairperson Juristic Person Office of the Housing Estate

Signed..... Moderator

(Mrs.Kanokwan Nintap)

Operation Manager

Quality Property Management Co. Ltd.

Signed..... Minutes taken by

(Ms. Jureepon Pothong)

Housing Manager

Quality Property Management Co. Ltd