



# RECANTO NEWS

Condominium Residencial Recanto Zumbi  
www.recantozumbi.no o g Facebook: "Recanto Zumbi i Brasil"

To / Til: Owners at Recanto / Eierne på recanto

Årsrapport / Yearly report

Date / Dato 14.11.2012

## **B&M:**

*Here as the end of the year approaches all of us here at B&M Administration would like to thank you all for the support and help with many tasks we were faced with and many more to come next year. Most important we would like to take this opportunity to thank you for trusting us with the Administration and your preference by voting our company to manage your enterprise.*

B&M will also take this opportunity to thank RZ's Board/Advisory Council who has been together with this administration at all times, helping and making our life's easier without any kind of rewards.

We are sending you this report to inform you all about the status of some cases we had this year, cases we are still faced with, and some future cases for our budget for next year.

We would like to ask you all that after reading this report if you have **any suggestions** of something we may have missed, please make sure to send them to us by email, and we will try our best to work them into our future plans.

## **B&M:**

*Nå som det nærmer seg slutten av året ønsker alle her på B&M å takke for all støtten og hjelpen vi ha fått i forbindelse med mange oppgaver dette året, og flere vil det bli neste år. Aller viktigst, så vil vi benytte anledningen til å takke dere for tilliten til vår administrasjon og for at dere har valgt oss som selskap for å styre driften.*

B&M vil også benytte anledningen til å takke RZ-styret/Advisory Council, som har vært sammen med administrasjonen hele tiden og hjulpet til å gjøre livet lettere, uten å motta belønning for det.

Vi sender denne rapporten for å informere dere alle om status på en del saker som er jobbet med og saker vi fortsatt har gående, samt noen fremtidige saker for neste års budsjett.

Vi vil gjerne spørre dere alle, etter å ha lest denne rapporten, om å **komme med forslag** på ting. Hvis så er tilfelle, vennligst send oss en e-post, så skal vi gjøre vårt beste for å få det inn i våre framtidsplaner.



**Below please find a summary of some of the tasks who has been performed this year and also some future things to come:**

## **1) ECONOMICS**

**Bankaccount:** When B&M took over the Condominium from CURO 2 years ago, there was just enough money to pay the bills and employees. There was NO control of who was paying condo fee and who was NOT paying it. No knew how much money belonged to the owners and how much money belonged to the condominium's account. B&M has changed this scenario. **Today there is about R\$ 149.000 reais belonging to the Condominium in the bank account and there is also about R\$ 75.000 reais belonging to the owners with credit in their accounts.** Planned income who will be credited after the end of year are included in the amounts.

**The condominium fee** has NOT increased in the last 2 years of B&M administration and will NOT increase again in 2013 if we are voted in again. B&M does NOT recommend lowering the condo fee due to the fact RZ has a high number of late payers.

**Collection of debt:** On the second week of November 2012 all owners with past due amounts to the Condominium will receive legal notice from our lawyer's office. We will begin negotiations and **collections with past due owners.** **Legal action** will be taking against those who do NOT come to an agreement.

**VAT & taxes:** When B&M Administration took over the condominium **there was over R\$ 35.000,00 reais past due in taxes**, owned by the condominium to the federal government. ALL THIS DEBT HAS BEEN PAID OUT and taxes are being paid every month as you can follow from the financial reports we send you every month.

**Employees/vacation/sickness:** There were also many owed vacation time to the employees and also one employee on medical-leave. **All of these vacation have been paid** and taking by all employees. And the employee who was on medical leave is back to work and very satisfied.

**Nedenfor vil dere finne et sammendrag av noen av de oppgavene som har vært utført dette året og også noen fremtidige planer:**

## **1) ØKONOMI**

**Bankkonto:** Da B&M tok over Condominiumet fra CURO for to år siden, var det akkurat nok penger til å betale løpende regninger og lønn til de ansatte. Det var ingen kontroll på hvem som betalte leie og ikke. Ingen visste hvor mye penger som tilhørte eierne og hvor mye som tilhørte Condominiumets konto. B&M har endret på dette scenariet. **I dag er det ca. R\$ 149.000 reais på bankkontoen tilhørende condominiumet, og i tillegg er det ca. R\$ 75.000 reais som tilhører eierne i form av tilgodehavende.** Planlagte renteinntekt som blir godskrevet etter avsluttet år er inkludert i ca. tallene.

**Leien/Condo Fee** har IKKE økt under B&Ms administrasjon (siste 2 år) og vil IKKE øke igjen i 2013 dersom vi skulle bli gjenvalgt. B&M anbefaler å IKKE senke leien, siden RZ har et stort antall forsinkede betalere.

**Innkrevning av gjeld:** Andre uken av november 2012 vil alle eiere med gjeld til Condominiumet motta et juridisk skriv fra vår advokat. Vi vil forhandle og **kreve inn penger fra eiere med utestående balanse.** Vi vil gå til **søksmål** mot de som motsier seg kravet.

**Skatter & avgifter:** Da B&M tok over, **var det over R\$ 35.000 reais i skyldige skatter** til myndighetene. ALL DENNE GJELDEN HAR BLITT BETALT og skatt blir nå betalt hver måned, som dere kan se av økonomirapporten som blir sendt ut hver måned.

**Ansatte/ferie/sykdom:** Det var også et stort antall overført/skyldig ferie til de ansatte, og i tillegg en ansatt på langtids sykemelding. **All skyldig ferie er utbetalt til de ansatte** og tatt ut av de ansatte. Og den sykmeldte er tilbake i arbeid og er veldig fornøyd.

## 2) IMPROVEMENTS TO THE BUILDING AND FACILITIES:

This year was by far the best year for RZ when it comes to **maintenance** and improvements.

We have painted almost the entire units.



## 2) FORBEDRINGER PÅ BYGNINGSMASSEN OG FASILITETENE:

Dette året har vært det soleklart beste for RZ når det gjelder **vedlikehold** og forbedringer.

Vi har malt nesten alle enhetene.



Before



After



Before



After



Before



After

Removal the large **sand dune** in the area in front of Chale 7.



Fjernet den store **sanddynen** i området foran Chale 7.

New **Internet Antenna** and better equipment installed. Now we have wireless signal from all areas of the condominium and all units.



Ny **internettantenne** og bedre utstyr montert. Nå med trådløst signal til alle deler og enheter på området.

Removal and repair of 2 **water pumps** and ongoing work with the electrical boards.



Fjernet og reparert 2 **vannpumper** og pågående arbeid med å reparere det **elektriske**.



### 3) PURCHASED OF NEW EQUIPMENT FOR RZ

### 3) INNKJØP AV NYTT UTSTYR FOR RZ

We have purchased a new **computer and printer** for the «*employee's house*» (the bungalow at the top is now the employees house). This computer shall be used for checking emails from owners and printing arrival sheets. We also hope it can be used for the English classes for the employees. The employees e-mailaddress is: [recantozumbi@gmail.com](mailto:recantozumbi@gmail.com). We must also copy B&M ([paulo@bmadm.com.br](mailto:paulo@bmadm.com.br)) for arrivalmessage and others, because of the administration and language confusion.



Vi har anskaffet en ny **datamaskin og printer** til "*ansatthuset*" (bungalowen på toppen er nå ansattes hus). Datamaskinen skal bli brukt til å sjekke e-post fra eiere og til å skrive ut ankomstskjema. Vi håper også den kan bli brukt til engelsktimer for de ansatte. De ansattes e-mail adresse er: [recantozumbi@gmail.com](mailto:recantozumbi@gmail.com). Vi må også kopiere B&M ([paulo@bmadm.com.br](mailto:paulo@bmadm.com.br)) for ankomstmeldinger og annet, pga administrasjon og evt språkforvirring.



New **lighting** in the pool bar area.

Ny **belysning** i pool bar/bassengområdet.



**Purchased of a trimmer.** Time of cutting down our life fence has gone from a few days down to one-day of work.

**Innkjøp av elektrisk hekkesaks.** Tiden brukt til å kutte hekken ved gjerdene har blitt redusert fra noen dagers arbeid til et dagsverk.

We have also purchased a new **grass mower** at RZ. The old one mower was presenting a lot of problems and we decided to purchase a new one. We also repaired the old one, so we have it in reserve if something should happen. SORRY, but we have no pictures of the new machine at this time.

Vi har også kjøpt inn en ny **gressklipper**. Den gamle klipperen bød på mye problemer og vi besluttet og kjøpe en ny. Vi reparerte også den gamle, slik at vi har den i reserve om noe skulle skje. Beklager, men vi har ingen bilder av den nye klipperen nå.

### **Benches for the Pool Area:**

This year we have already purchased new **sun beds** for the pool area and we will purchase a few more as the high season approaches. B&M will also install **3 tables with wood umbrella** as we have in the restaurant area, by the pool area. Please see the example below, plus we will add the **wood rounded bench**, the same as at the restaurant.



### **Solsenger og bord i bassengområdet:**

Dette året har vi allerede kjøpt inn nye **solsenger** til bassengområdet og vi vil kjøpe inn noen flere når det nærmer seg høysesong. B&M vil også sette opp **tre bord** i bassengområdet med **"treparasoller"**, tilsvarende de vi har i restaurantområdet, som bildet her viser. I tillegg vil vi ha **avrundede trebenker**, også tilsvarende dem på restauranten.

### **4) SECURITY:**

As you all know we had another problem with security due to JFD's staff issues. JFD has corrected and fired the employee who caused the problem immediately after confirming the information about it. This was NOT the first time we had a problem of such nature at RZ. However, this time we gave Nazareno an ultimatum and told him if this ever happens again, we would have to look for other options for security.

**A military clock** has been purchased. This consists of 6 keys which will be installed around the area. A guard walk every 1 - 2 hour around the area with a clock and checkout at each places/keys. The reports must be submitted B&M. The system is put into function within this week.



### **4) SIKKERHET:**

Som dere alle vet, hadde vi et nytt problem med staben til JFD. JFD sa opp sikkerhetsvakten som forårsaket problemet umiddelbart etter at informasjonen var bekreftet. Dette var IKKE første gang vi har hatt slike problemer på RZ. Imidlertid stilte vi denne gang Nazareno et ultimatum at vi er nødt til å se på andre leverandører av sikkerhetstjenester dersom dette skulle gjenta seg.

**En militærklokke** er blitt kjøpt inn. Dette består av 6 nøkler som monteres rundt på området. En vakt går hver 1. - 2. time rundt på området med en klokke og sjekker ut på de gitte stedene/nøkklene. Rapport skal leveres B&M. Systemet vil være i drift i løpet av uken.

## 5) TASKS FOR 2013 BY B&M:

- **CondoFee:** Although, the budget can be lower than 2012, B&M advises owners **NOT to vote for a lower condo fee due to the fact RZ has a large number of bad payers.**  
As an example of that: the year of 2012, we voted on a budget that was higher than our income (payments collected). However, we did NOT lower the fee because we could run into a money problem situation.
- **Fence Project:** Today the fence on the main street's side is falling a part and very ugly. B&M suggest we vote on our budget or may be even before next year that we should replaced the wood part of the fence to concrete. However, respecting the design be using concrete bars on an angle for air circulation and better looks. Mr. Pedro, the new owner of Chale 09 is in the construction business and has given us an estimate for the Job. We asked him to send us the drawing; therefore, we can show it to all owners before we would start anything.
- **TV Project:** We have been receiving many complains about the fact that almost all units at RZ do not have TVs with channels to offer. Some owners have installed SKY TV in their units at their own cost. B&M believes if we have many owners doing the same thing, the condominium looks will never be the same. We would have antennas on top of every chale or hanging out of the balconies on the buildings. B&M suggests we get a estimate to have SKY antennas stations where we would send the signal from one antenna to a number of units without having to change the looks of the condominium too much. TV is very important for renters and new owners as possible buyers.



## 5) SAKER FOR 2013 v/B&M:

**Condo Fee:** Selv om budsjettet bør kunne reduseres i forhold til 2012, vil B&M **råde eierne til å IKKE stemme på en lavere leie/CondoFee, siden**

**RZ har et stort antall dårlige betalere.**

Som et eksempel på det: I 2012, vi stemte inn et budsjett som var høyere enn vår inntekt (innbetalt leie). Imidlertid, vi reduserte ikke leien fordi vi kunne komme i økonomiske vansker.

- **Gjerde-prosjektet:** I dag er gjerdet mot hovedveien i ferd med å falle sammen og er veldig stygt. B&M foreslår at man i budsjettet for neste år eller allerede før neste år erstatte trematerialet med betong. Imidlertid bør man vurdere å bruke murstein og vinkle det for å få bedre lufting, samt også for utseendets skyld. Hr. Pedro, den nye eieren av Chalet 9, er i bygningsbransjen og har gitt oss et estimat på arbeidet. Vi har spurt ham om å sende oss tegninger, noe som gjør at vi kan sende det ut til alle eiere før man eventuelt starter på jobben.
- **TV-prosjektet:** Vi har mottatt mange klager på at nesten alle enhetene på RZ ikke kan tilby TV-kanaler. Noen eiere har installert SKY TV i sine enheter for egen regning. B&M tror at dersom mange eiere kommer til å gjøre det samme, vil utseendet på condominiumet ikke bli det samme. Vi vil ha antenner på toppen av hver bungalow eller hengende ut fra balkongene på blokkene. B&M foreslår at vi får et estimat på å ha sentrale SKY antennestasjoner hvor vi kan sende signalet fra en antenne til et antall enheter uten å endre utseendet på området altfor mye. TV er veldig viktig for leietakere og potensielle kjøpere.



### ... TASKS FOR 2013:

- **Pest Control:** We must do pest control for all units at RZ. This is something that can be done in a very short time and the price of it is not too much. The price for other condominiums we manage by the unit has been **about R\$ 150 reais** and we may be able to get it a bit lower.
- **Play Ground and Game Room:** We must have a new play ground put in place, although, many of the owners do NOT have young children, RZ is very limited when we receive guests with children for the season or Holidays. The same thing with the game room, where the pool table is missing balls and needs work. We must fix or buy new equipment for it.
- **Landscape:** We must make a project for landscape especially for the lower part of the condominium in front of the Chales by the sea side. The gardeners complain about the fact that most plants will not survive the weather conditions with strong wind. However, we must bring an expert who can suggest plants that will resist the weather and it will look nice.
- **Annual control/service:** Recanto Zumbi is some years old now. We plan to start some annual controls/service on waterpumps, pool pumps, electrical system and maybe irrigation. B&M will look for some good offers, maybe together with Praia and Beach.

### ... SAKER FOR 2013:

- **Pest-kontroll:** Vi må utføre en pestkontroll for alle enheter på RZ. Dette er noe som kan gjøres innenfor en kort tidsperiode og prisen er ikke all verden. Prisen for dette på andre condominiumer vi administrerer er **rundt R\$ 150 reais per enhet**, og det kan være mulig å få det enda litt lavere.
- **Lekeplass og spillerom:** Vi må ha en ny lekeplass, selv om mange eiere IKKE har små barn. RZ er veldig begrenset når vi mottar gjester med barn i høysesong og rundt høytider. Samme gjelder spillerommet, der biljardbordet mangler baller og trenger en overhalling. Vi må reparere eller kjøpe nytt utstyr til det.
- **Landskap:** Vi må starte et landskapsprosjekt, spesielt når det gjelder den nedre delen av området foran bungalowene ved sjøsiden. Gartnerne klager på at de fleste plantene ikke vil overleve værforhold med sterk vind. Imidlertid, må vi ha en ekspert til å foreslå planter som kan motstå værforholdene og se bra ut.
- **Årlig kontroll / service:** Recanto Zumbi er blitt noen år gammelt. Vi planlegger noen årlige kontroller/servicer på vannpumper, bassengpumper, elektrisk system og muligens vanningsanlegg. B&M vil søke for gode tilbud, da muligens i samarbeid med Praia og Beach.



### ... TASKS FOR 2013:

- **Annual control/service:** Recanto Zumbi are being some years old now. We plan to start with some annual controls/service at waterpumps, pool pumps, electrical system and maybe irrigation. B&M will such for good offers, maybe together with Praia and Beach.

**B&M offer for administration and Sindico 2013: R\$ 3000 reais** per month, which is lower than previous years, offering the same service as before. Gardener Joao Maria has a function as a contact on Recanto and is intended for the same role next year.

### ... SAKER FOR 2013:

- **Årlig kontroll / service:** Recanto Zumbi er blitt noen år gammelt. Vi planlegger og starte med noen årlige kontroller/servicer på vannpumper, bassengpumper, elektrisk system og muligens vanningsanlegg. B&M vil søke for gode tilbud, da muligens i samarbeid med Praia og Beach.
- **Tilbud på administrasjon og Sindico 2013:** er lavere enn tidligere fra B&M and på **R\$ 3000 reais pr. mnd** med samme service. Gartner Joao Maria fungerer i dag som kontaktperson på Recanto og er tiltenkt samme rolle for neste år.



**\*\*\* The General Assembly will be held in 13 January 2013. More info will come soon. In this regard, we are seeking candidates for Advisory Council / board. Please contact us if you can help or if you know someone who can \*\*\***

**\*\*\* Generalforsamling vil bli avholdt 13. januar 2013. Nærmere info kommer snart. I denne forbindelse søker vi kandidater til Advisory Council / styret. Ta kontakt hvis DU kan bidra eller om du vet noen som kan \*\*\***

*Best regards from*

*B&M with Paulo and Daniel Bressisani  
and Advisory Council with Sonja, Hans-Martin, Eilif og Marit*

*Med vennlig hilsen*

*B&M with Paulo and Daniel Bressiani  
and Advisory Council with Sonja, Hans-Martin, Eilif og Marit*