



# ACACIA GARDENS NEWSLETTER

Brought to you by your Strata Committee  
December 2022

亲爱的业主和大楼住户们，

祝大家圣诞快乐！新年快乐！希望我们有一个不会下太多雨的美好夏天！

自我们上一次通讯以来大楼发生了很多事情，因此请务必阅读这一份最新更新。

## 最新消息 – 年度业主大会 – 12月9日星期五下午 12:30

年年度业主大会的日期已定于 12 月 9 日星期五中午 12 点 30 分在 66 号 Goulburn Street 举行。

议程已经在上周由 BCS 发出，您应该已经收到了。如果您还没有收到，请联系我们的分层经理 Keith ([stratamanager@acaciagardens.com.au](mailto:stratamanager@acaciagardens.com.au)) 并请他更新您的电子邮件地址。

今年我们有一些议程希望每个业主都能够参与并提供意见，所以请一定要来！这是我们共同的家园，您的意见至关重要。

您可能感兴趣的一些讨论事项包括：

- 特殊物业管理费

今年没有额外的物业费。我们相信每个人对这件事都会很高兴。我们都知道这件事很艰难，但过去一年对大楼的维修和易燃包层的拆除是非常值得的。

- 终止和中央地产的合同

如果您在阅读这一项时有一种似曾相识的感觉，我们非常理解。实质上，这项提议是为了确认 OC 想要终止 CSR 的合同。尽管 OC 已经投票终止 CSR 的合同（通过法院），但 CSR 还在对我们发送账单（每月超过 19,000 澳元），因为他们对 NCAT 的决定提出上诉并正在等待法庭做出另一项决定。CSR 目前没有在大楼内做任何工作，所以我们很难理解他们为什么一直对我们发送账单。

律师已建议 OC 再次投票终止合同。我们没有支付 CSR 发来的账单，并认为我们应该按照我们律师的建议尽快以书面的形式终止合同。

请出席会议并对这项提议投票。在我们看来，这是议程上最重要的一项，我们不想让 CSR 及其支持者冒险使用他们的代理人来否决该动议。如果您不能参加，请联系大楼内您信任的可以代表您投票的人。物业委员会成员可以持有您的委托书，并且您可以在委托书上指示他们如何投票。

- 电动汽车充电站

我们大楼业主对电动汽车充电桩的意见有一些分化。一些车主极力主张投资充电桩，理由是有些车主已经拥有电动车，需要给它们充电；电动汽车在未来只会变得更加流行，所以这座建筑现在应该面向未来；并且有证据表明，在住宅楼内设置电动汽车充电站会增加其对租户和新业主的吸引力。

也有一些业主非常明确地表达了反对。他们的论点是，没有电动汽车的人不应该为充电的基础设施付费。

**我们对两个想法都表示认同。**我们大楼目前不具备允许在每个车位安装单独充电站的基础设施。第一步是聘请顾问进行可行性研究，以确定如何升级必要的基础设施。一旦有了明确的选项，所有业主将有机会在未来的股东大会上投票决定是否继续支付这笔费用。



对于本次年度业主大会，作为一项临时措施，我们在停车场的第 3 层确定了一个位置，我们可以在该位置安装共享电动汽车充电站，对大楼来说成本相对较低。这些充电站将采用用户付费系统，因此不会对大楼产生持续成本。我们鼓励您参加年度业主大会并就这一重要问题进行投票。

- 空调

OC 律师和 NSW Fair Trading 都建议，如果空调设备/单元位于私人地段（附在墙上/橱柜里/阳台上/等），则维修和保养的责任属于业主。

在过去的一年里，一些一期的业主抱怨他们不想支付维护/修理他们公寓里的空调设备的费用。处理这些请求的大楼经理和物业管理人员花费了大量时间。

年度股东大会议程包括一项制定附则的动议，该附则非常明确地表明，位于私人地段的空调设备的责任属于所有者。从本质上讲，这是一个“腰带和支撑”的附则，有望避免大楼经理和物业管理人员在未来花时间解释谁负责什么。

二期业主都有单独的分体式空调系统，因此这些已经是个别业主的责任。

## 大楼管理

我们的大楼经理 Reslan 在改善我们小区 Acacia Gardens 的日常管理方面取得了长足进步。

自从 Kristal 接管了一期和二期的管理工作后，他们制定了一些良好的长期计划，以使大楼的运行更加顺利。例如，我们现在拥有全面的资产清单和预防性维护计划（这在以前是不存在的）。所有 OC 资产，如停车场大门、自动门、泳池设备、水泵、机械通风和停车场风扇，现在都有专门的定期维护，而不是在资产被损坏时不得不支付高得离谱的紧急维修费用。

物业委员会中的一个小组委员每两周与 Reslan 会面一次，检查建筑物的各个方面。这些会议确实有助于委员会了解实际情况。

Reslan 马上就要结婚了，在这里我们也想借此机会感谢他今年所做的所有工作，并祝贺他的新婚！他将在一月份休假去度蜜月，二月份会回来（71 Jones Street 的 lobby）。在此期间，Kristal 将提供一名临时的大楼经理，还有现在已在做兼职的 Miguel 提供帮助。



## 防水

因为一直下雨，这对防水工作来说是一个巨大的挑战。业主委员会和大楼经理一直在努力寻找有能力、有执照且经验丰富的承包商，他们有能力在该领域完成更多工作。其实悉尼的许多建筑都面临着同样的问题。

也因为大雨，在过去的几个月里大楼出现了大量的进水事件。大楼经理和我们的承包商正在尽快完成清单。自上次发布以来，我们已经开展了 11 个项目，最近几天还有 3 个项目刚刚获得批准。

我们整个大楼的防水膜已经老化，我们预计这种类型的工作在未来几年将变得非常普遍。大部分防水工程过去都没有编入预算。我们现在正在考虑确保在未来的预算中有足够的缓冲来解决不可避免的未来工程。如果您有进水问题，请通知大楼经理，我们会进行调查。

## 安全与监控系统

新的第一阶段闭路电视监控系统对警方追踪大楼内和我们家附近的犯罪行为有很大帮助。



停车场的摄像头在识别小偷方面发挥了巨大的作用，Wattle 街上的摄像头最近帮助警方识别了 Wattle 街上的犯罪活动，以及一名持刀进入邻近公寓楼的男子。这对我们的小区来说是一项大的投资和改善。

游泳池--已经发生了多起非本小区居民的儿童/青少年被发现使用游泳池和健身房的事件。闭路电视录像显示，他们翻爬过 Wattle 街的围栏，并要求居民让他们进入游泳池门。

这些儿童/青少年在面对保安时有暴力倾向，非常具有攻击性和辱骂性。请确保体育馆和游泳池的门始终保持关闭。这是一个消防出口的门，所以它必须保持可以进入，但门必须关上。

如果你看到无人看管的儿童/青少年在游泳池玩耍，请立即联系大楼经理或保安。为了您自己的安全，请不要与他们对峙。此事已移交给新南威尔士州警方，警方正在进行调查和跟进。

## 电梯 - 第一阶段和第二阶段



电梯的持续问题已经占用了大楼经理、保安、分层经理和业主委员会数百个小时的时间。实质上，我们的电梯承包商 OTIS 没有达到预期，也没有及时维护和修理电梯。我们已经与 OTIS 举行了几次会议，试图提高所提供的服务水平。

最近一次与 OTIS、分层委员会和建筑经理的会议是在 10 月举行的。在那次会议上，业主委员明确表示，业主委员会对所提供的服务水平感到不满意。OTIS 承诺将解决主委员提出的问题。虽然我们没有看到明显的改善，但至少 OTIS 现在向大楼经理发送了一份报告，解释他们在每次访问后的现场工作情况。尽管多次要求，OTIS 以前没有这样做。至少现在，大楼经理可以跟踪正在发生的问题。

OTIS 和我们的电梯顾问告诉我们，所有的电梯都已经到了使用年限，需要更换--第一阶段的电梯已经有 21 年的历史，第二阶段的电梯已经过时，OTIS 声称无法找到替换零件。与 OTIS 的合同将在 2023 年结束。委员会已经开始准备投标，更换所有 10 部电梯。在这样做的过程中，我们需要平衡找到最经济有效和干扰最小的方法。我们被告知，每台电梯在更换期间将至少停用 12 周。我们了解到，更换电梯的过程将需要 3-4 年（所有 10 部电梯），花费约 300 万。这是一个重要的问题，需要在出问题之前加以解决，否则就太晚了。

## 能源节约

随着电费的不断上涨，我们一直在研究节能措施。到目前为止，我们已经将整个停车场、消防楼梯和第一期的所有楼层大堂升级为 LED 照明。第二期已经有了 LED 照明。



我们正在关注的下一个领域是为第一期大楼的冷凝器水泵和冷却塔安装变速驱动。我们还在考虑在停车场通风系统中安装变速驱动器。

如果您对大楼如何节约能源有任何建议，请与 Reslan 联系，他将研究并向地层委员会提出建议。

## 小区的宠物

### 狗绳

请记住，所有的狗都必须被牵着走，并在公共财产上受到控制。这包括电梯、停车场、大厅和院子里的室外。

我们的小区规章制度要求所有的狗在任何时候都要“拴住”。

在过去的几个月里，我们收到的关于狗不牵绳接近大楼里的人的投诉数量显著增加。这是不可以接受的。每个人都应该在自己的家里感到安全。我们的分层经理已经开始向违规者发出违例通知。

这里是我们的家，是我们共同的社区。请尊重您的邻居。如果您带着狗在楼里走来走去，您就是无视法规，不尊重您的邻居。

所有的狗都必须在居委会注册，请联系我们的大楼经理 Reslan，以确保你的狗已经注册。

### 院子里的狗粪袋和垃圾桶

我们请狗主人记得在您的爱犬之后收拾粪便。委员会已经收到投诉，说某些主人没有在院子里给他们的狗清理干净。为了鼓励邻里之间的行为，并维护和平，委员会成员已经要求大楼经理在院子里安装垃圾桶和狗粪袋。

对于那些不清理狗的住户，我们提醒您，新的闭路电视摄像机可以很清楚地看到院子里的情况，如果这种行为继续下去，管理人将依法发出违规信。

### • 贷款偿还

在上一次的业主大会上，业主委员会投票决定偿还 150 万美元的贷款，该贷款用于支付第一阶段外墙的基本建设工程和拆除第一期和第二期的外包层。

由于特别征收费，到 2022 年 12 月 9 日，贷款余额将达到约 10 万美元。委员会选择比预定时间更快地偿还贷款，以避免支付 9.5% 的利息。2023 年 2 月，在收到最后一笔特别征收款项后，贷款将被全部偿还，贷款账户也将关闭。

我们相信这对每个人来说都是个好消息。



### **Legal Proceedings commenced by SunAust Properties (Central Sydney Realty) in the NSW Supreme Court against the OC SunAust Properties (Central Sydney Realty) 在新南威尔士州最高法院对管理委员会发起的法律诉讼。**

自我们上次更新以来，CSR 未能满足法院规定的几乎每一个最后期限。相反，它似乎在试图尽可能地拖延诉讼。听证会本应在 11 月开始，但由于 Susan Sun 无法出席听证会，CSR 将其推迟。CSR 还告诉法院，它计划提交更多的证据来支持其索赔。法院已下令 CSR 在 2022 年 12 月 12 日之前完成这项工作。从 CSR 完全无视以前的法院命令来看，委员会可能暂时能喘口气。

鉴于最高法院与 NCAT 之间的问题存在广泛的延迟和重叠，委员会已经要求最高法院将 CSR 的案件移交给 NCAT，以便两个案件可以在同一司法管辖区同时审理，从而节省双方的时间和金钱。CSR（毫不奇怪）反对我们的申请。似乎 CSR 满足于继续迫使委员会花钱请律师在两个不同的法院争论（几乎）同样的问题。

### **NCAT Application to terminate SunAust Properties (Central Sydney Realty)'s caretaking agreement NCAT 申请终止 SunAust Properties (Central Sydney Realty) 的看管协议**

在我们上次的更新中，我们通知过大家，CSR 已经对 NCAT 终止看护协议的决定提出上诉。总的来说，NCAT 终止协议的理由有 13 个。CSR 的上诉说了两件事：

1. 没有管辖权/权力来终止协议；和
2. NCAT 在做出决定时不应该考虑到看护费增加 5% 的问题。

2022 年 10 月 27 日，NCAT 上诉小组作出了决定：

1. 确认其确实有管辖权/有权终止协议；以及
2. 将案件发回下级法院，重新考虑是否应终止合同而不提及 5% 的增长。这里有两个要点--1) NCAT 已经注意到 "5% 的增长没有依据"；2) 它不能将 5% 作为终止协议的一部分来考虑的唯一原因是，这已经是最高法院案件的主题--否则 NCAT 对此事就有管辖权。

这对公司来说是一个胜利。然而，CSR 现在已经通知我们，它将对 NCAT 上诉小组的决定提出上诉。

这对委员会来说是一个胜利。然而，CSR 现在已经通知我们，它将对 NCAT 上诉小组的决定提出上诉。

## CSR 的行为

在所有这些过程中，CSR 继续每月向委员会开具约 19,000 美元的发票（用于管理第一期大楼的 110 个单位）。这就是每年约 22.8 万元。不要忘了，他们还向第二阶段的居民收取每年 25,000 元的费用，用于使用健身房、游泳池和一些垃圾箱。

尽管他们没有在大楼里做任何工作。委员会一直没有支付这些发票，但我们在这里提出来，让你们明白继续对抗 CSR 对我们的金钱索赔的重要性。不要忘记--是 CSR

**是 CSR 起诉委员会要求赔偿，所以我们不得不为自己辩护。**

相比之下，我们支付给我们目前的楼宇经理，管理第一阶段和第二阶段的所有单位--所有 335 个单位--每年不到 20 万元!

## 服务的重新安置

作为 NCAT 程序的一部分，我们了解到位于 Wattle 街 288 号的大楼经理办公室是在一个独立的土地所有权上，而这个土地所有权是属于 CSR 的。这（显然）是 Meriton 公司从其建筑中赚取额外费用的常用方法。

因此，当 NCAT 终止 CSR 的看管协议时，委员会不得不将其财产从该区域移走。CSR 大胆地声称，它拥有第一期楼的安全系统--居民进出大楼和电梯所使用的系统！CSR 提出出售这套已有 20 年历史的系统。CSR 提出将这个有 20 年历史的系统卖给委员会。我们没有接受 CSR 的提议，而是利用这个机会升级了第一阶段的闭路电视和安全系统。我们还重新安置了第一阶段的对讲机系统。

所有的服务都尽可能地搬到了 Jone 街 71 号的大楼管理办公室，这样大楼经理和保安就可以很容易地接触到它们。

唯一剩下的位于 Wattle 街 288 号的 CSR 物业（不在我们的控制范围内）的管理委员会财产是第一阶段的消防面板。在我们与悉尼 council 合作处理一项未决的消防命令时，我们把它暂时留在那里（下文讨论）。

## 消防系统和报告



我们的大楼每年都要进行一次消防安全检查。今年，由于多种原因（设备和防火板系统老化，新的更繁琐的规定等），我们的大楼没有通过。悉尼议会将对我们的建筑发出消防令。作为紧急事项，我们正在进行顾问报告中要求的所有维修。作为其中的一部分，我们将需要更换第一期和第二期大楼的防火板。将它们合并成一个单一的面板来监测整个大楼，可以获得规模经济，我们正在探索这个方案。

## 烹饪风暴

### 柠檬三文鱼意大利面

2 人份

非常简单

#### 材料

- 200 克细面条
- 60 毫升奶油
- 2 汤匙柠檬汁
- 2 茶匙第戎芥末
- 1 汤匙切碎的莳萝
- 1 汤匙盐渍水瓜柳（洗净）
- 175 克热烟熏三文鱼片，剥开



#### 步骤

在大锅中用加盐的沸水煮意大利面条，直到煮熟（10-12 分钟）

沥干面条并放回锅中

在意大利面中加入奶油、柠檬汁和芥末，并搅拌均匀

将莳萝、水瓜柳和三文鱼拌在一起，立即上桌

## SOCIAL & RECOMMENDATIONS 社交和建议

在悉尼，圣诞节为孩子和成人带来了一些伟大的免费活动：

在 Ultimo 的 Uniting 教堂每年都有一个惊人的圣诞活动，有活的骆驼、驴子和羊！

孩子们很喜欢。

今年的活动是在 12 月 16 日星期五晚上 7 点，在 Lord Wolseley 酒店旁边的公园举行。

12 月 25 日（星期日）上午 9:30，在 MustardSeed 也有一个圣诞服务。

*Time for some Good News*  
Hope is in the air  
and camels will be on the green!

**LIVE NATIVITY**  
Donkey, sheep, camels, neighbours, friends and carols

**QUARRY GREEN AT ULTIMO**  
Out the front of the MustardSeed Church & Harris Centre

**FRIDAY 16 DEC @ 7PM**  
Cash donations accepted toward community building initiatives

MustardSeed Church  
**Uniting Ultimo**

## 在哪里寻求帮助:



ACACIA 花园的建筑管理位于 JONES STREET 71 号接待区的办公室。

周一至周五: 08:00 至 16:00

周六: 10:00 至 13:00

联系方式 Reslan: 0431 084 001 和 [bm@acaciagardens.com.au](mailto:bm@acaciagardens.com.au)

两个 ACACIA 花园的保安都在办公室的接待区。

JONES STREET 71 号

周一至周五 16:00 至 08:00

周六 13:00 至周一 08:00(周末)

联系方式 保安: 0410 408 873

## 更多联系信息

以下是联系您需要的人的最佳方式:

BCS - Keith Hallet (物业经理) 电话: 02 8216 0398 邮箱: [stratamanager@acaciagardens.com.au](mailto:stratamanager@acaciagardens.com.au)

物业委员会(所有成员) 邮箱: [stratacommittee@acaciagardens.com.au](mailto:stratacommittee@acaciagardens.com.au)

物业委员会主席(Luming) 邮箱: [chair@acaciagardens.com.au](mailto:chair@acaciagardens.com.au)

物业委员会秘书(Nick) 邮箱: [secretary@acaciagardens.com.au](mailto:secretary@acaciagardens.com.au)

物业委员会财务主管(Philippe) 邮箱: [treasurer@acaciagardens.com.au](mailto:treasurer@acaciagardens.com.au)

任何其他查询,电子邮件:[newsletter@acaciagardens.com.au](mailto:newsletter@acaciagardens.com.au)

如果您想加入 Acacia Gardens 业主群的 WhatsApp 或微信群,或两者都加入,请发邮件告诉我们您的手机号码,以便加入。电子邮件: [newsletter@acaciagardens.com.au](mailto:newsletter@acaciagardens.com.au)

您可以在以下网址找到 Facebook 页面。脸书

Acacia Gardens 的网站现在已经启动并运行,上面有许多有用的资源,包括装修和宠物申请的新表格。请查看:

[www.acaciagardens.com.au](http://www.acaciagardens.com.au)

感谢您的阅读!

Acacia Garden 物业委员会