

# ACACIA GARDENS NEWSLETTER



尊敬的业主和住户，

祝大家节日快乐！

自从我们上一份通讯以来发生了很多事情，请继续阅读来自您的业主业委会的所有最新信息。

## 最新消息：

业主业委会继续定期举行非正式会议，以保持小区各事务继续推进，在改善我们的家园方面已经取得了许多进展

## 楼宇管理

二期新的大楼管理经理约翰·芒罗 (John Munro) 已经适应了这个角色。在 Meriton 离开的最初一段时间，出现了一些（预期的）过渡问题，但我们知道 John(约翰)已经找到了他对本楼管理的节奏并且很热爱他的工作。

如果您拥有或居住在二期，尚未见过 John，您可以前往 71 Jones Street 的接待处和 John 打个招呼

John 在本大楼的工作时间： 周一 - 周五 7.30am - 4.30pm， 周六： 9.30am - 1:00pm

请随时联系 John 以寻求帮助，或提供有关二期大楼的意见，反馈，投诉或感谢。John 随时为您提供帮助，并将确保所有请求/疑虑尽快得到处理和响应。

John 的联系电话： 0431 084 001



## 大楼清洁:

在过去的几个月里，一期和二期大楼的清洁承包商都有变化，这导致整个小区的清洁时间表也相应发生了一些变化。

Johnny 是之前清洁二期大楼的，

现在和一期大楼管理合作，由他负责一期的大楼公共区域清洁（包括游泳池、健身房和垃圾房）。

二期的大楼公共区域清洁由 Kristal 承包。

在过去的两个月里，业主业委会收到了一些居民对清洁的反馈，主要是对清洁时间的变化不满意。我们已经与清洁承包商商讨并告知居民的反馈，以及对清洁要求的期望。清洁工应该每天检查（和清洁）每栋建筑（包括停

您的反馈对我们很重要，所以如果您对大楼清洁有任何意见：

一期清洁 - 请联系 288 Wattle Street 接待区的 Susan；或者

二期清洁 - 请联系 71 Jones Street 的接待区的 John Munro

Susan和John将会对清洁有关问题采取行动。

## 大楼维修:

一期的外墙维修和粉刷工作已基本完成。11月的降雨造成了一些延误，但该项目现已完成99%。

明年年初还会有一些小的清理和润色，但工程量会很小。

的团队做得非常出色。他们在维修过程中发现了一些超出原项目范围的小问题，我们都设法进行了整改。

例如屋顶上的通风管道也油漆了。这不仅使它们看起来比以前好多了，而且还可以保护它们在未来很多年免受腐蚀。

一些原本没有涂漆的混凝土结构现在也已经油漆了，与其他建筑融为一体。

所有的外墙缺陷（主要是开裂的抹灰）都已经维修好了。

所有没有遮阳篷保护的窗户都涂上了或更换了密封剂，以避免将来进水。

由于这些维修，许多因为防水处理的问题得到解决。

我们仍在考虑明年对二期的大楼进行清洗和维修。这将使整个小区恢复到应有的标准。



## 大楼cladding:

大楼所有易燃包层已被完全拆除。11月的天气延误了更换。  
这个项目基本完成，有一些小的收尾工作在明年进行。

71 Jones Street 和 Wattle Street 上的脚手架很遗憾要到新年才能拆除。  
由此给您带来的不便，我们深表歉意。由于轻微的延误导致脚手架承包商在圣诞节前不能将其拆除。

对此项目有任何疑问，请联系我们：[stratacommittee@acaciagardens.com.au](mailto:stratacommittee@acaciagardens.com.au)

## 防水:

很遗憾由于以前的业委会没有对小区大楼的渗水问题采取行动。因此本届业委会继承了许多影响单个单元房和公共区域的渗水相关的遗留问题。在过去的 12 个月里，业委会努力采取行动并解决了近 90% 的渗水问题。还有两个未完成的项目有望在 2022 年 1 月底完成。

一期大楼的维修工程（目前正在进行）所带来众多好处之一是：维修承包商和油漆工有机会审查和修复一期大楼的所有裂缝和抹灰问题，这将保护我们的大楼和相关的单元房以免渗水。业委会目前正在对二期的外墙进行清洗和所有裂缝/抹灰修复的招标工作，以避免未来将来二期发生渗水问题。

随着太平洋拉尼娜现象的发生，我们夏天的雨水会更多，这可能会引发其他防水问题。如果您的单元有进水，请立即联系您的大楼经理。

这个工程对于小区大楼来说是一个重要的 12 个月，但是值得的，经此维修后大楼的状况要好得多，几乎所有的防水问题都已得到纠正，cladding也已被拆除。

## 健身房/游泳池:

游泳池和健身房于 2021 年 12 月 7 日重新开放。

根据政府的健康建议，健身房和泳池仅适用于已完全接种疫苗的住户。

为确保所有住户的安全，大楼管理人员已执行以下使用程序：

1. 任何想使用健身游泳中心的住户必须全面接种疫苗（2针）

2.

要进入健身游泳中心，您必须向大楼管理员出示您的疫苗接种证明，然后您的卡会被设置允许进入——您不必每次都这样做。

3. 进入该区域之前，您必须使用门上显示的二维码办理进入手续（大楼经理和保安会抽查）。

4. 进入前请检查室内的人数没有超过允许的最大人数

5. 使用任何设备前请先洗手

6. 使用设备前后请用提供的湿巾对设备进行消毒

7. 如有任何不适症状，请不要使用健身游泳中心。

请尊重所有住户的安全，并在往返健身游泳中心时佩戴口罩。

我们感谢您的耐心等待，并希望您现在可以享受健身游泳中心的乐趣。如果您有任何疑问，请联系您的大楼经理。

很遗憾我们最近发现了一些被忽视的泳池过滤和化学系统的问题。这导致圣诞节前短暂关闭，但这些已经得到纠正，游泳池在假期再次开放。居民的健康和安全是我们的重中之重，我们需要确保泳池水的质量尽可能高

## 审查所有服务承包商:

在过去的 8 个月里，业委会在 BCS

和二期大楼经理的协助下，将所有小区服务合同（电力、管道、安全、锅炉、消防、杂工、锁匠、害虫防治、清洁，

等等）。通过进行市场调查，我们显著减少了年度支出。例如，通过投标安保服务，我们增加了现场安保的时间（因此在大楼经理和安保之间，我们现在有人 24/7 全天候在现场），但支付的费用低于我们之前支付的费用。

业委会还对水管工和电工的呼叫次数进行调查（水管工每月曾最多达 22 次，电工每月曾达最多 10 次）。结果，业委会对这些服务进行了投标，并任命了新的承包商，结果非常好。例如：

- 电工支出从 2020 年 12 月至 2021 年 6 月期间的 18 人次减少到 2021 年 7 月至 2021 年 12 月期间的 7 人次；
- 管道工的支出从 2020 年 12 月至 2021 年 6 月期间的 82 人次减少到 2021 年 7 月至 2021 年 12 月期间的 14 人次。

## 园艺：



今年花园的重点是为它们的未来奠定基础。包括拆除杂草丛生的计划、修复现有灌溉系统和安装高效节水灌溉系统以及维护花园的招标程序的完成。小区园艺合同由 The Gardenmakers 来承担。

来年将增加园林绿化工作，种植更多树木、不同类型的植物和一些花卉！这将为我们的花园中的居民、当前和未来的业主创造一个更宜人的环境。

我们还要感谢今年为花园付出时间和奉献的志愿者。没有他们不可能有我们正在取得的进展。如果您在花园里遇到他们，请不要犹豫和他们打招呼或自愿加入！

## 一期和二期的电梯：



我们一直在关注整个小区电梯的可靠性和状况。一期电梯的状况相当好，但很遗憾，第二期电梯的使用寿命即将结束。我们正在与相关顾问积极合作，计划一些短期补救措施以提高可靠性，然后制定更长期的更换计划。

我们一直在与相关顾问会面，希望在明年初能够制订好电梯的未来计划。任何规划都旨在最大限度地降低成本并最大限度地减少电梯服务的中断。我们将确保在处理每部电梯时，我们会与住户联系，使住户都能在电梯停运前得到充分的通知。

OTIS（电梯维护公司）的绩效受到定期监控和评估，以尽量减少电梯的停运时间。

## 新的费用支出流程：

本届业委会成立后不久，我们就开始关注大楼管理人员在没有解释和没有考虑相关市场价格的情况下所提交的支出发票。举个简单的例子，2017 年，中央地产 CSR 向 BCS 提交了长达 6 年前的付款发票；这使得 OC 无法核实工作是否已经完成或获得批准。遗憾的是，当时的财务主管的批准了有关发票。现业委会认为 OC 需要一个更强大的费用发票批准程序。

2021 年 1 月和 2 月，业委会制定了新的费用支出流程，供大楼经理遵循，简而言之，要求大楼经理为所有拟议工程获得多个报价，并在开始工作之前需要获得业委会批准。

数月以来，大楼经理要么不能，要么不会遵循该流程。因此，BCS 通知两个大楼经理，它不会再支付任何未根据新支出流程获得批准的发票。自 2021 年 8 月以来，该流程似乎已被两个大楼经理采纳，为 OC 节省了大量资金。

### LED 照明升级:



LED 照明升级所带来的节省已经是可见的。例如，二期大楼的公共用电量从 2020 年 10 月的 36,000 千瓦时下降到 2021 年 10 月的 19,904 千瓦时。这对小区来说是一个巨大的节省！

电工已于12月初完成了停车场LED灯配件的设置，以调整探测器的灵敏度、灯的亮度和“开启”的持续时间。如果您对停车场的照明有任何疑问，请联系大楼经理。

### WaterFix Strata 节省行动:

Sydney Water 已完成WaterFix Strata Savings

桌面评估。评估结果表明，将我们的大楼纳入“节水”类别可以节省一些成本。

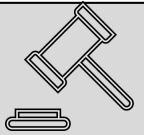
目前，我们大楼的平均用水量为 273 升/卧室/天，这似乎相当高。

下一步是Sydney Water会进行现场评估，在此期间他们将评估 10% 的公寓（约 34 套公寓）。Sydney Water 的目标是在一期和二期跨越不同大小和位置的公寓（位于不同的楼层）。Sydney Water 还将审查泳池区和所有公共区域的用水量，包括我们花园中的灌溉系统。

目前桌面评估是免费的，但现场评估需要

\$495。业委会认为，考虑到潜在的节省，这个费用是物有所值的。我们将在下一个小区通讯中提供进一步的更新。

### NCAT 申请终止 SunAust Properties (Central Sydney Realty) 的一期管理协议:



终止 CSR 一期管理协议的 NCAT 听证会已于 2021 年 11 月 15、16、17 和 19 日举行。OC 由其大律师 Richard Gratton 和律师 David Edwards 代表出庭。CSR 由其律师及其律师代表出庭。

我们的大律师表示，NCAT 可能需要长达 8 周的时间来公布其决定。我们会在收到决定后立即通知您。

为了节省 NCAT 诉讼的法律费用，及试图与 CSR

达成和解的愿望，业委会在NCAT听证会前几周向CSR提出协商和解提议，但 CSR 没有回应 OC 的和解提议。

### SunAust Properties (Central Sydney Realty) 针对 OC 在新南威尔士州最高法院提起的法律诉讼:

这个官司是 CSR 就OC未付其一些发票起诉 OC 的程序。OC 在辩护中声称 CSR 实际上向 OC 多收了超过 100 万澳元（包括利息）。

最高法院听证会定于 2022 年 2 月举行。所有证据均已提交，案件已准备好讲在明年 2 月进行。

业委会已尽其所能减少 OC 在这些诉讼中的法律费用，并试图与 CSR 达成和解，包括提出和解诉讼。CSR 尚未对 OC 的和解提议做出回应。

## [美食食谱分享：](#)

### 照烧三文鱼（4人份）

#### 原料：

- 4 x 130 克三文鱼片
- 1/2 杯酱油
- 1/3 杯细砂糖
- 1.5 汤匙磨碎的姜
- 1/3 杯米酒醋
- 1 汤匙芝麻油
- 450 克煮熟的粽米
- 200 克冷冻去壳毛豆
- 6 个萝卜，切成薄片
- 1 根大胡萝卜，切丝或磨碎
- 4 个小黄瓜，切片
- 2 个小牛油果，切成楔形
- 1/4 杯腌姜
- 1 汤匙芝麻，烤
- 烤紫菜切条



#### 美食做法：

1. 预热烤箱至 220°。在烤盘上铺上烘焙纸。
2. 做酱汁，将酱油、糖、姜、醋和香油放入小平底锅中。做饭，在高温下搅拌 4 分钟或直到稍微变稠。保留一半的调料。
3. 将三文鱼放在有内衬的托盘上，刷上剩余的调料。烤 8 分钟或直到煮熟。
4. 与此同时，准备米饭。
5. 将毛豆煮沸、蒸或微波炉加热，在流水下冷却并沥干。
6. 将米饭和三文鱼分碗，加入毛豆、萝卜、胡萝卜、黄瓜，牛油果和腌姜。撒上芝麻，与紫菜条和剩余的调料一起食用。

## 社交与推荐:

暑期节假日期间，社区附近有很多活动。点击[这里](#)查看达令港网站，了解所有正在进行的活动。

[HERE](#)

悉尼市还提供全市范围广泛的活动。点击[这里](#)了解详情。

[HERE](#)

随着新年除夕夜的临近，您需要了解很多关于观看方式和地点的信息。请在此[处](#)查看信息。

[HERE](#)

Enliven Fitness 将为居民提供免费的个人培训课程，您可以使用二维码与他们取得联系并在 1 月 15 日之前兑换该课程。



## 建议想法、问题或疑虑?

我们希望收到你的来信，我们鼓励所有业主和住户随时向业委会提出他们可能有的问题或疑虑。特别是，如果您对大楼的清洁或维护有任何问题或疑虑，请与我们联系，如果我们不知道有问题，我们将无法帮助您。如果您对我们如何让小区更像一个家有任何想法或建议，请告诉我们，我们将尽我们所能来实现它。我们在这里为大家提供帮助。

## 在哪里寻求帮助:

一期大楼管理 位于 WATTLE STREET 288 号:

08:00 和 18:00 - 周一至周五

09:00 和 13:00 - 星期六

星期日和公共假期 - CSR 未明确其工作时间安排

联系方式: 02 9518 8088 和 [acacia@centralsydneyrealty.com.au](mailto:acacia@centralsydneyrealty.com.au)



二期大楼管理 位于 71 JONES STREET 接待区的办公室，时间如下:

08:00 和 16:00 - 周一至周五

10:00 和 13:00 - 周六

联系方式约翰: 0431 084 001 和 [buildingmanager2@acaciagardens.com.au](mailto:buildingmanager2@acaciagardens.com.au)

一二期的保安位于71 Jone St.接待区的办公室，时间如下:

16:00 和 08:00 - 周一至周五

周六 13:00 至周一 (周末) 08:00

联系方式: 0410 408 873

## 其他联系信息:

以下是联系您需要的人的最佳方式:

BCS - Samantha Edwards (Strata经理) 电话: 02 8216 0398 电子邮件: [stratamanager@acaciagardens.com.au](mailto:stratamanager@acaciagardens.com.au)

业委会 (所有成员) 电子邮件: [stratacommittee@acaciagardens.com.au](mailto:stratacommittee@acaciagardens.com.au)

业委会主席 (Luming) 电子邮件: [chair@acaciagardens.com.au](mailto:chair@acaciagardens.com.au)

业委会秘书 (Nick) 电子邮件: [secretary@acaciagardens.com.au](mailto:secretary@acaciagardens.com.au)

业委会财务主管 (Matthew) 电子邮件: [treasurer@acaciagardens.com.au](mailto:treasurer@acaciagardens.com.au)



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

如果您想通过 WhatsApp 或微信或两者加入 Acacia Gardens Owners 群组，请发送电子邮件给我们并附上您的电话号码。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： <https://www.facebook.com/groups/261530967880147>

Acacia Gardens

网站现已启动并运行，并提供许多有用的资源，包括用于装修和宠物申请的新表格。请访问： [www.acaciagardens.c](http://www.acaciagardens.c)

谢谢阅读！

Acacia Gardens 业委会