



# ACACIA GARDENS NEWSLETTER

Brought to you by your Strata Committee  
July 2021

亲爱的业主和邻居们：

欢迎您阅读这一期的 Acacia 年中新闻简报。值此疫情期间，我们希望您和您的家人在疫情期间平安健康。在本期简报中，我们将与您分享在过去几个月中社区中的一些重要新闻和信息。

## 信息更新

在过去几个月中，业委会成员一直在进行经常性地沟通和非正式会议以推进各项工作。在过去半年中，很多事项上取得了重大进展。

## 电子形式联络

如果您尚未这样做，请下载此表格 [THIS FORM](#) 并向我们的 strata 经理 BCS 注册您的电子邮件，以帮助我们减少通知邮件的发送费用。您可以用 PDF 填写表格并进行电子签名。请通过电子邮件将其发送至 BCS：

[stratamanger@acaciagardens.com.au](mailto:stratamanger@acaciagardens.com.au)。

## 口罩及疫情限制

考虑到新 COVID-19 变种强大的传染性，政府现在要求所有居民在社区公共区域佩戴口罩。也请您请注意，电梯内任何时候最多仅可乘坐 2 人。

如果您对于在社区内有关 COVID 的相关规定存在疑问，您可以点击[这里](#)阅读公平交易委员会所提供的相关信息。

## 噪音投诉

为了给 Acacia Gardens 的全体居民带来安静预约的居住环境，还请大家尽量将噪音保持到最低。

由于大家目前会有更多的时间需要在家工作，部分居民向我们反映周围邻居的噪音问题。如果是在正常工作时间，请您联系大楼管理人 (Building Manager) 进行相关投诉，如果是在正常工作时间以外，请联系大楼保安。如果您希望投诉严重噪音问题，可以直接联系本地警察局。您也可以将投诉以邮件形式发给 Building Manager，并且抄送业委会邮箱 [stratacommittee@acaciagardens.com.au](mailto:stratacommittee@acaciagardens.com.au)。我们会进行跟进。

## 物业管理信息更新

在为我们大楼工作多年后，Strata Manager Kara Seymour 目前更换到了另一个岗位。我们的新 Strata Manager 是 Samantha Edwards。Samantha 不仅在物业管理方面有着丰富的经验，她本身也是一名有着物业法从业经验的律师。业委会目前正在就各项工作与 Samantha 进行沟通合作。

## 大楼修缮

大楼一期的外立面粉刷和修缮工程已于 2021 年 5 月 17 日开工，预计将持续四个月左右。作为工程的一部分，大楼外立面会被重新修缮。如果需要，伸缩缝也会被重新替换。这将解决多年来困扰部分居民的防水问题。这些必要的过程虽然已经迟到多年，但是将在将来很长一段时期内保护一期业主的房产。

目前大楼任命了 Paint Assist 公司，作为工程监理。一共有四家公司参与了外立面工程的竞标，他们的报价悬殊较大。OC 最终选择了 EasyTrades。EasyTrades 无论从工程成本还是可以开始工程的时间方面都是几家竞标商中最具优势的。EasyTrade 的工程报价为 \$788,899.00。而有些其他工程公司的报价几乎是该报价的两倍多。EasyTrades 的 Sam 是工程的经理，如果您有任何问题，可以通过 0466 773 555 联系他。

外立面项目目前正在稳步推进中，Jones Street 部分的工程业已过半。

同时我们也已将工程进度告知了大楼的保险公司，这将有助于降低大楼的保险金。

该项目的资金将来源于上次年度业主大会所通过的贷款。业委会目前正在咨询和讨论未来偿还贷款的最佳方案。

## 包层

您可能知道，Acacia Gardens 的外立面含有少量的可燃包层(小于外立面的 1%)需要进行移除。

大楼目前任命了 Andis Consulting 对这项工程进行监理。四家公司参与了移除可燃包层工程的竞标，他们的报价也相差较大。大楼最后也选择了 EasyTrades 作为施工方。由于 EasyTrade 已经在进行大楼外立面的整修工程并且省去了一些准备费用，所以他们的报价相对比较有竞争力。这项工程将需要搭建脚手架。这项工程将在获得 Sydney City Council 批准后开工。预计可以在七月份开工。

Sydney City Council 将参与到该工程的规划中来。OC 已经任命了相应的防火工程师及结构工程师来辅助该工程的进展。

当这些包层被移除后，我们预计大楼每年可以节省高达\$80,000.00 的保险年金。这将大大节省大楼每年开支。

EasyTrades 在该工程的报价为\$353,540.00

## 防水

大楼目前存在着大量历史遗留的防水问题。一直以来这些问题都只用一些临时手段进行控制。

我们目前正在将漏水问题作为需要优先解决的事项进行处理。

目前有数套房产的漏水问题，已经得到了根除。其余公寓的问题也在逐步解决当中。截至本简报发布，Tower E 及 Tower 4 的楼顶的防水工程已开始。我们对因此可能带来的噪音影响深表歉意。

同时，外立面的整修和粉刷工程也会对一期住户的防水带来极大的改善。

## 一期及二期电梯

在过去 12 个月中，我们收到了越来越多的关于电梯问题的反应(尤其是二期)。

电梯维护商 OTIS 告知我们，由于部件的老化（并且无法订购），有些问题可能已无法通过更换部件解决。

OTIS 建议大楼起草一份逐步替换所有电梯的规划。业委会已同意征询专家（独立于 OTIS）的意见。专家将前来查看目前大楼电梯情况，并且提供电梯更换的方案及成本核算。

这也是业委会的优先处理事项之一，但是无疑也会是一项昂贵的工程。OTIS 给出的更换一台电梯的报价为 \$300,000.00。而大楼目前一共有 12 台电梯。

## LED 灯升级

车库的 LED 灯升级工程已经完成。在接下来几周将进行调试。车道及走道灯将一直打开，但是亮度将有所降低。

目前消防通道也在进行 LED 灯升级。

## 一期花园

CSR 作为一期管理者根据其合同有责任维护一期的花园。但是 CSR 目前拒绝履行维护花园的责任，导致了目前花园的状态十分糟糕。

CSR 目前拒绝支付维护花园的费用。所以直到目前针对 CSR 的法庭程序完结，为了让一期居民们能够重新使用花园，业委会决定重新开始一期花园的维护（及支付相关费用）。

您也会留意到，我们的部分居民也自愿的加入到花园的除草及修复工作中来。我们同时也在小区北面花园终止了两颗 Crepe Mytles。这两棵树在夏天会开放粉色的花朵。如果您看到我们的志愿者们整修花园，并且希望加入，他们将十分乐意带领您参观目前正在进行的工作。

## CSR 针对 OC 的法庭程序

SunAust (CSR)目前已在新州高院开始了针对全体业主的法庭程序。SunAust 声称大楼业主拖欠其费用。我们对该诉求提出了异议。大楼目前已经任命了律师对该诉求提出抗辩。下次法院过堂将于 2021 年 9 月 10 日进行。

该纠纷的背景是，上一届业委会指出 CSR 常年超额收取管理费，并要求其 1) 提供证据证明 OC 同意其收取额外费用；或者 2) 按照原合同提供正确账单。知道 CSR 达成两者之一，上一届业委会同意暂停支付 CSR 的相关费用。目前为止，CSR 无法也不愿提供这些资料。相反，CSR 开始了针对全体业主的诉讼程序。

## 关于终止 CSR 合同的 NCAT 申请

在上一次业主大会中，OC 决定针对终止 CSR 管理合同征询法律建议并且开始必要的法律行动。

从上一次业主大会以来，业委会已征询了相关的法律建议，并且已任命律师在 NCAT 展开了法庭程序。这一案件将在 2021 年 11 月 17 日开始为期三天的庭审。

如果任何业主愿意为 OC 提供相关的证据证明 CSR 违反了其合同义务，请通过邮件方式联系我们 [stratacommittee@acaciagardens.com.au](mailto:stratacommittee@acaciagardens.com.au)。

## 热点问题

我们注意到近期几个业主群中有讨论到谁应负责特定的公寓维修。请您参见[这篇](#) Strata Community Association 有关该问题的文章。如果您无法找到您所需要的内容，请联系您的大楼管理员。

## 社交及推荐

由于大家现在无法外出，我们为您推荐一些我们喜欢的外卖餐馆：

- Kopitiam Café – 马来西亚餐馆 – 电话: 02 9282 9883
- Shiba's Kitchen – 日本料理 – 电话: 0412769678
- Wok Station – 泰国餐馆 – 电话: 02 9518 8188

## 美味食谱

### 焗土豆



原料：

- 2 公斤土豆（烘烤专用为佳）去皮切片(2 毫米厚) (2mm thick)
- 1.5 公斤牛奶
- 250 毫升奶油
- 400 克奶酪（Gruyere 或者 Parmesan）刨丝
- 2-3 头蒜切末
- 黑胡椒
- 草果（研磨成粉）

## 做法：

- 预热烤箱到 180C.
- 在一个大长方形烤盘中铺一层奶酪，一层土豆片，黑胡椒，草果粉，蒜末，反复铺几层
- 容器尽量选深一些，不要铺到容器顶部
- 铺完土豆后，混合牛奶和奶油，搅拌后倒入容器，直到牛奶正好没过土豆，并且在上面撒上一层较厚奶酪
- 放入烤箱烤制两个小时，如果发现表面迅速变黄，则把温度降至 150 度将烤制时间增加到三小时
- 因为烤制时牛奶会略微沸腾，所以确保不要把容器放的过满，否则会溢出弄脏烤箱
- 这道土豆宜搭配烤肉或者炖肉。完美的冬令菜肴！
- 如果有剩余也可以冷食或加热食用（勿用微波炉）。

## 如果您需要帮助:

一期管理员位于288 Wattle Street, 工作时间:

08:00 and 18:00 – 周一到周五

09:00 and 13:00 – 周六

周日或公共假期每天两小时

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

二期管理员位于71 Jones St, 工作时间:

08:00 and 16:00 – 周一到周五

10:00 and 13:00 – 周六

联系方式: **0409 095 297** [acacia.management@meriton.com.au](mailto:acacia.management@meriton.com.au)

一期及二期保安办公室位于71 Jones St前台区域, 工作时间:

18:00 and 06:00 – 周一到周五

周六14:00到周一早晨6:00

无法联系到大楼管理员或保安?

请发邮件至[stratacommittee@acaciagardens.com.au](mailto:stratacommittee@acaciagardens.com.au)告知, 我们将进行相应记录及处理。

## 交流方式

以下是联系所需人员的最佳方法：

一期大楼管理经理（CSR）电子邮件：[buildingmanager1@acaciagardens.com.au](mailto:buildingmanager1@acaciagardens.com.au)

二期大楼管理经理（Meriton）

手机：0409 095 297

电子邮件：[buildingmanager2@acaciagardens.com.au](mailto:buildingmanager2@acaciagardens.com.au)

物业保安（1 和 2 期）–移动电话：0410 408 873

BCS – Samantha Edwards（物业管理）

电话：02 8216 0398

电子邮件：[stratamanager@acaciagardens.com.au](mailto:stratamanager@acaciagardens.com.au)

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

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

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

也委员会司库（马修）电子邮件：treasurer@acaciagardens.com.au

任何其他查询，电子邮件：newsletter@acaciagardens.com.au

如果尚未下载，请下载二期的大楼管理应用程序– MYBOS。注册为用户后，这是发出维护请求，报告问题的好方法，并且它还有其他许多资源。如果您在加入或使用该应用程序时遇到任何问题，请在 Jones st 71 号 6 楼的 Ali 处办理。

如果您想加入 WhatsApp 或微信（或两者）上的 Acacia Gardens Owners 组，请给我们发送电子邮件，并附上您的电话号码。电子邮件：newsletter@acaciagardens.com.au

您可以在以下位置找到 Facebook 页面：<https://www.facebook.com/groups/261530967880147>

Acacia Gardens 网站现已启动并正在运行，并且拥有许多有用的资源，包括用于装修和宠物的申请表。在以下位置查看 [www.acaciagardens.com.au](http://www.acaciagardens.com.au)

如果您以后不想再接收新闻简讯，请通过相同的电子邮件地址给我们发送电子邮件，我们会将您从通讯组列表中删除。

如果您有任何疑问，反馈，要求或想提出任何建议，请联系！

谢谢阅读！

业主委员会