



由您的物业委员会为您带来的

2022 年 6 月

亲爱的业主和住户，

我们希望您在冬季注意保暖！

自我们的上期简报以后，又有很多新消息，请阅读物业委员会为您准备的最新信息更新。

## 最新消息

委员会一直在努力工作。我们成立了一些小组委员会，专注于特定领域，包括法律、园艺和建筑工程。我们认为这是“各司其职”的最佳方式。

我们定期举行非正式委员会会议，以保证事情的进展。我们正在与我们的本楼管理员和物业经理努力合作。我们还安排了下一次正式的业委会会议，时间是 6 月 29 日下午 6 点，地点是我们的社区会议室。您现在应该已经收到了电子邮件或将在未来几天内收到邮寄的通知。

### 楼宇管理

由于前段时间的持续降雨，本楼管理员一直与业主和承包商就多个进水问题进行沟通。现已制定了一个整改计划，以处理过个公寓的 20 多个防水问题，我们将监督这项工作的进展。

对本楼内所有车位和储物笼的审计已经完成。任何没有编号或包含错误编号的储物笼都已被更改，以对应正确的（地契上的）编号。如果您发现您的储物笼有一个新的标志或编号，请联系楼宇管理部门了解更多信息。

Kristal Property Services（我们的签约本楼管理员）已经通知我们，工作人员将有所变动，我们将迎来一个新的驻场管理员。从 6 月 20 日起，Reslan 将担任我们新的驻场管理员。所有的联系方式都保持不变，我们欢迎 Reslan 来到我们的小区。Reslan 和 John 会有一个交接期，届时两人都会驻场以保证这个变化会很顺利。

Reslan 有楼宇管理和酒店管理的背景。Reslan 一直在悉尼管理大型建筑群，他会带着丰富的经验和巨大的热情来到我们这里，帮助我们管理我们的家。请到 Jones Street 的接待处欢迎 Reslan。

我们感谢 John 在过去几个月里与我们在一起，并祝愿他一切顺利。



## 清洁

根据业主委员会在 2 月份股东大会上的决定，悉尼建筑管理和项目公司已经开始担任第一期和第二期的清洁工作。对楼宇的全面检查已经完成，现已与悉尼建筑管理项目公司一起制定了一个清洁时间表。

居民的初步反馈是，清洁标准已经提高。如果您对清洁工作有任何反馈意见，请联系您的大楼管理员，他将会对这些反馈意见采取行动。



现在，清洁工已经安顿好了，我们正在研究任何需要被加入清洁名单的特殊清洁项目，如清理停车场的蜘蛛网。

## 第一期--安全访问系统

第一期的前任大楼管理员(中央地产)通过其法律代表，坚持着其令人难以置信的说法，即它们对第一期的门禁卡系统拥有所有权，这是大楼不可或缺的系统，是我们家园安全的前沿阵地。该系统已经有 20 多年的历史，有许多过时的部件。最近的大雨也给该系统造成了破坏，导致居民被锁在楼外一段时间。

因此，业主委员会就更换第一期的系统进行了招标。Town's Security 是中标者，旧系统现已被替换。

新的门禁系统配有钥匙扣，可以放在钥匙圈上，方便使用。当然，我们将为那些倾向于用卡的业主提供数量有限的卡。

每间公寓的每间卧室可获得 2 个钥匙扣或卡。例如，如果您有一个两居室的公寓，您可以免费获得 4 个钥匙扣。

新系统是最新的技术，卡和钥匙不能被复制。这种加强的安全性将使我们的家园更加安全。

过渡期非常顺利，只有少数居民在过渡期前没有领取新卡或钥匙，这些问题很快就得到解决。

第二期的情况如何？第二期的系统已全面运作。目前，第二期的系统不会有任何变化，但我们购买的新系统有能力在必要时扩展到满足第二期的要求。随着第一期系统的成功转换，我们正在核算更换二期系统的成本。如果我们能做到这一点，那么在经历了 10 多年，我们将最终在整个大楼内拥有一个单一的综合安全访问系统。

## 建筑工程

由于我们最近经历了非常潮湿的季节，第二期外墙的清洁和整顿工作被推迟了，但是施工将在未来几周内开始。



第一期大厅的粉刷工作已经完成，这些大厅已经被忽视了 20 多年，现在已经完成。整个第一期的地毯也进行了深层蒸汽清洗，尘土飞扬的旧塑料植物已经被清除。第一期的内部现在看起来很好，而且更加明亮和通风！

作为这个油漆项目的一部分，游泳池、健身房和社区活动室都已被刷漆。我们正在为社区活动室寻找一些新的家具，以取代那些疏于保养、锈迹斑斑、破败不堪的旧椅子。

您会看到停车场的入口处被刷了一层新漆。这是很多居民和客人进入我们大楼的入口，它看起来好了很多。每层停车场的一些柱子都被涂上了颜色，并添加了数字，以帮助业主和住户在停车场内确定位置。

## 防水工程



仍有一些问题有待解决，我们对解决这些问题所需的时间表示歉意。

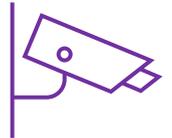
最近的天气突出了一些新的问题，大楼管理员正在处理大量的报告问题。如果您有任何渗水的问题，请联系大楼管理员。

## 健身房和泳泳馆

您可能已经看到，游泳池和健身房区域已经重新粉刷过，社区活动室也完成了一些小范围的维修。我们希望游泳池和健身房区域给人以干净整洁，焕然一新的感觉，让您有动力进去做一些运动！委员会正在考虑为泳池区添置一些新的家具，使之更加温馨和舒适。

## 监控系统

近年来，一些业主和居民向委员会表明了他们对于我们家园的监控系统的覆盖范围的担忧。我们也有一些关于系统老化和维护系统的费用的问题。在过去的几周里，第一期的闭路电视系统已经被替换，监控也被转移到了 Jones Street 71 号的大楼管理员办公室，这使得我们的保安能够在地方监控所有的摄像头。



停车场闭路电视的升级工作正在进行中，并将在未来两周内完成。此次升级包括大幅增加停车场内的摄像头数量，希望能对潜在的小偷起到震慑作用。升级后，停车场内几乎所有的停车场和储物箱都将被 24 小时记录。

我们在入口处和院子里还放置了额外的摄像头。

您会看到，整个大楼都有额外的标牌，通知人们他们正在被记录。我们希望这些额外的摄像头和标牌能对潜在的犯罪分子起到震慑作用。

虽然大楼里的安全事故相对较少，但我们的安全和安保是至关重要的。您可以参与几件简单的事情，以加强我们的安全。

- 不要在入口处为陌生人刷卡。如果有人要求您放他们进来，请把他们的引向大楼管理员或保安处，他们可以核实他们是谁。
- 不要让人跟着您进大楼的门。
- 尽量不要让人 "尾随" 你进入停车场。这不容易，但会有助于保护我们的家。
- 如果您有送餐服务，请到大厅去迎接他们，而不是让他们去您的公寓。
- 如果您使用消防出口离开大楼，确保它在您身后关闭。

请记住，您是我们家园安全的一个关键部分。

## 楼宇管理软件 MYBOS

你是否已经注册了 MYBOS，以获得关于我们家园的最新信息，能够报告维修问题和进入邮件列表？如果没有，请到 Jones Street 71 号的 Reslan 处了解详情。MYBOS 现在同时适用于第一期和第二期。

所有请求、问题和反馈都必须通过 MYBOS 记录。

## 火灾探测系统

我们正在审查第一期和第二期的消防系统。我们已经收到建议，这些系统的寿命即将结束，我们需要开始考虑更换它们。



在未来的几周内，业主委员会将对这项工作进行招标。我们将确保新的系统是最新的技术，因为我们想确保我们为所有居民提供最好的安全系统，我们希望它能尽可能长地使用。

## 电梯 - 第一期和第二期



这个问题阶段在股东大会上被简单讨论过，是所有居民关心的问题。我们知道，电梯一直存在问题，特别是在第二期。我们已经有一部电梯长期无法使用，这对受影响的大楼居民来说是一个严肃的问题。第二期的电梯所面临的挑战在于它们已经过时了，因此获得备件特别困难。一个外部顾问已经完成了对电梯的审查。这将为我们提供一个维修和最终更换电梯的路线图。

我们继续与我们的顾问和联络人合作。我们希望在未来几周内能有一个攻坚计划。请放心，我们非常关注这个问题。同时我们也正在努力工作，以解决这个问题。无论我们做什么都需要时间，更换所有电梯的完整计划是一个 3 年的时间表，所以我们需要仔细计划工作以及管理资金，以尽量减少中断。

## 节能



第一期的大厅照明装置将很快被替换为 LED 灯，预计此举将节省能源消耗。

我们希望 NSW 州政府能补贴该项目中的一大部分。

我们正在与去年更换停车场和消防楼梯照明装置的同一家公司合作，预计这个项目将在不到一年的时间内收回成本。

## 节水

业主委员会已聘请悉尼水务公司准备一份关于本小区潜在节水的报告。2022 年 4 月，悉尼水务公司的代表来到本小区，检查了 18 个单元房、游泳池、花园和其他公共区域。悉尼水务公司反馈说，我们小区可以节省大量水资（每年高达 \$35,000）。

物业委员会已经会见了悉尼水务公司的代表，并将努力了解该工程具体方案，对 OC 产生的成本，以及从长远来看获得节约的最佳方式。

## 安保

在过去的几个月里，物业委员会收到了关于保安的投诉。这些投诉主要分为以下三个方面：保安（不）友好，没有看到保安在大楼里巡逻，以及当保安应该在接待处时，看不到他们（实际上，他们呆在后面的房间里）。

这些意见已反馈给 GuardCorp，最近几周，我们相信已经看到了明显的改善。如果您有任何疑虑或投诉，请转达给我们，以便我们解决和处理。

## 电动车充电

我们想提醒电动汽车的车主，本小区禁止将您的汽车插入公共区域/停车场的电源插座。我们的大楼还没有为电动车充电的安全设置。



如果有人看到电动车插在公共区域的电源插座上，请立即通知大楼经理或保安。这牵涉到安全问题--因为插头可能会有绊倒人的危险，同时也是未经批准使用 OC 资金的行为（公共区域的电费是由所有业主在管理费中支付）。

我们已经成立了一个小组委员会，以研究我们的大楼有哪些选择可以支持需要充电的电动汽车的业主。该小组委员会已经开会并参加了关于电动汽车充电的网络研讨会。我们正在制定计划，以使我们的楼有电动汽车充电 - 未来是属于电动车的，我们需要为现在已经拥有电动汽车的住户和未来几年购买电动汽车的住户做好准备。澳大利亚和国际上的所有证据都表明，电动汽车的发展速度会比我们想象来的快得多。

扫描这里的 QR 码，可以参加关于电动汽车的调查。



## 宠物管理

在小区公共区域，所有的狗都必须被牵着，并有适当的约束。期望我们所有的邻居都能接受不带狗链的狗是不合理的，所以当您带着您的毛茸茸的朋友经过公共区域时，请考虑其他住户的感受

**花园区域也供我们所有人享用的，所以请把狗狗的粪便清理干净。**

## 其他更新

有许多小地方正在或即将清理和修复，我们希望您能看到这些改善

- 停车场将在未来几周内进行清洗，相关信息将在不久由 BM 告知
- 大楼公共区域已做害虫处理
- 停车场里的蜘蛛网已经被清理，希望您看到改善。
- 所有大楼入口大厅都安装了新的告示牌--我们希望这将使居民更容易了解所有最新的大楼新闻。
- 位于 Wattle Street 入口处的公共厕所最近进行了深度清洁。大楼经历已经进行了一次停车场审计，并联系了所有目前违反规章制度的居民。非常重要的一点是，居民不要在车位上存放任何东西（除了汽车/摩托车/自行车）。如果悉尼市政府对我们的停车场进行审计，发现有易燃物品（如床垫、箱子、家具等）被存放在车位上，我们可能要承担火灾令和罚款。
- 第二期的所有地砖都由 Kristal 进行了深度清洁，清洁效果非常好。



### **NCAT 申请终止 SunAust Properties ( Central Sydney Realty ) 的大楼管理协议**

目前，CSR 不仅对 NCAT 对其终止合同的决定提出上诉，还对 NCAT 关于 CSR 必须支付 OC 费用的决定提出上诉。2022 年 6 月 9 日，NCAT 上诉庭对这些问题进行了听证，上诉庭由 NCAT 的一名副主席和一名地区法院法官组成。

上诉庭保留了他们的决定，这意味着他们已经听取了所有内容，现在将在提供他们的决定之前进行审议。

一旦有最新的消息，我们会向您提供更新。

### **SunAust Properties (Central Sydney Realty) 在新南威尔士州最高法院对业主委员会展开的法律程序**

此事被列为在 2022 年 11 月 14 日开始为期 4 天的听证。

CSR 没有遵守最高法院最近的命令，没有提供他们的证据，包括任何专家证据。CSR 要求额外的 4 周时间来准备其证据。此后，CSR 再次要求更多的时间来提供他们的证据。这将在下周到期。

鉴于这件事已经持续了一年半，很难理解他们为什么需要这么多时间来找到他们的证据。

## **烹饪**

### **鸡肉、韭菜和蘑菇锅饼**



4 人份

烹饪时间: 50 分钟

难度：非常简单

设备：4 个 1.5 杯干酪蛋糕盘

**材料：**

- 1 汤匙橄榄油
- 750 克鸡胸肉（去皮），切成 2 厘米的小块
- 20 克黄油
- 1 个韭菜，修剪并切成薄片
- 200 克杯装蘑菇，切成四份
- 1/3 杯白葡萄酒（如果您喜欢，也可以增加鸡汤）。
- 1 汤匙面粉
- 250 毫升鸡汤
- 2/3 杯增稠奶油或食用奶油
- 1 汤匙全麦芥末
- 半杯冷冻豌豆
- 1 个鸡蛋，略微打散
- 1 张解冻的酥皮

**做法：**

1. 将烤箱预热至 200 度
2. 在一个大煎锅中用中火加热 2 茶匙的油
3. 加入鸡肉，煮至变色后移至盘中
4. 在锅中加热剩余的油和黄油
5. 加入韭菜和蘑菇，搅拌 3-5 分钟，直到蘑菇熟透。
6. 加入葡萄酒，煮 2 分钟，直到减半。
7. 加入面粉，煮 1-2 分钟
8. 逐渐加入混合的汤汁和奶油，搅拌均匀。
9. 搅拌芥末和豌豆并煮沸。
10. 转为小火，煮 2-3 分钟，直到稍微变稠。
11. 将鸡肉放回锅中，用盐和胡椒粉调味
12. 将混合物分给蛋壳，用解冻的面饼切出 4 个直径 12 厘米的圆圈。
13. 在蛋壳的边缘刷上鸡蛋，在上面铺上面皮，轻轻压住面皮，使其密封。
14. 在顶部开 2-3 个小孔，以便通风，并在顶部刷上鸡蛋。
15. 放在烤盘上，烤 20 分钟，直到面皮变成金色。

## 社交与建议

随着冬季学校假期的到来，在这个城市有大量的事情可以做。

在新南威尔士州的艺术馆里看看阿奇博尔德奖的获奖者和入围者（艺术馆的其他部分也可以免费参观，所以请注意保暖，看看悉尼所能提供的一些最伟大的艺术作品。

<https://www.artgallery.nsw.gov.au>

在学校放假期间，可以参加 Centennial Park 的澳大利亚最大的充气障碍赛，让孩子们释放精力。

<https://whatson.cityofsydney.nsw.gov.au/events/tuffys-nest-australias-biggest-inflatable-play-park>

赏鲸季节又来了！有许多游轮公司可以让您近距离接触巨大的鲸鱼，这段时间它们沿着我们的海岸线前进。会是非常好的一天出游 <https://www.captaincook.com.au/explore-sydney-sightseeing/whale-watching-sydney/>

## 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



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 - Samantha Edwards (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