



ACACIA GARDENS NEWSLETTER

欢迎来到我们最新的时事通讯！

我们知道时事通讯之间有很长的差距，但这意味着您可以期望今天在这里全面了解过去9个月中建筑物中发生的事情！委员会一直在努力解决许多问题，以改善我们的家园。



与往常一样，如果您有任何反馈，请通过以下方式与委员会联系：

stratacommittee@acaciagardens.com.au，或者您可以致电 bm@acaciagardens.com.au 或 +61 431 084 001 与建筑管理部门联系。

消防令

悉尼市议会已经发布了金合欢花园的消防令。该命令在意料之中，我们已经与理事会合作了近一年来解决这些问题。最大的工作涉及在2024年5月之前更换位于第一阶段和第二阶段两个火灾指示板（FIP）。我们正在与我们的承包商和理事会合作，以确定最佳方法。请放心，现有的FIP仍在运行并继续维护，但是，找到替换零件变得越来越困难。



还有许多其他较小的工程有待完成，这方面的工作正在顺利进行。例如，在整个建筑物中，特别是消防楼梯上增加标牌，并更换约40扇防火门。

委员会定期与我们的消防管理承包商和顾问举行会议，他们正在管理FIP的更换。



安全访问系统

第二阶段安全访问系统的升级已于2023年7月完成。第一阶段于去年升级，现在整个大楼都有一个安全访问系统。除了获得现代且更安全的访问系统外，这还将节省资金，因为我们没有维护两个单独的系统。一些重复的阅读器也被删除，并在缺乏安全性的地方增加了一些新的阅读器，例如B楼的邮件收发室

安防和安全摄像头

在过去的几个月里，大楼里发生了一些安全事件，包括多次有人从收发室偷包裹和存放在停车场/储藏笼中的物品。请注意，不要让没有刷卡的人进入。建筑管理和安全部门向新南威尔士州警方报告所有事件。

作为回应，委员会在内部和外部的监控系统中安装了额外的摄像头，以更好地监控我们的家。这些摄像机有助于向新南威尔士州警方提供信息。

在阳台上吸烟

在过去的几个月里，我们收到了一些关于人们在阳台上吸烟的投诉。请记住，如果您在阳台上吸烟，烟雾会进入其他人的家中，这是不允许的。



为了确保所有居民有一个安全舒适的环境，请不要在金合欢花园的任何地方吸烟。请确保您的租户知道这一点。

停车场的废弃自行车



停车场的各个地方都有许多废弃的自行车。委员会同意，任何未在28天内移走的自行车将被移走并捐赠给自行车回收组织。这符合1995年《未收集货物法》。

大厦经理会在适当时候向业主和居民发出通知。



泳池热水器

泳池热水器出现了重大故障。我们已经等待零件超过2个月了。游泳池热水器现在修好了，所以游泳池温度现在舒服。

水疗中心没有受到影响。

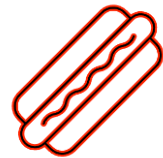
游泳池和水疗中心的供暖系统由天然气提供动，Acacia Gardens目前每年花费 20,000美元的天然气。委员会目前正在研究替代热水器解决方，并可能采用太阳能选择。

泳池家具

我们增加了一些椅子和桌子以及一些人造植物，使泳池区更加温馨。下次在游泳池时，请去享受它们。

烧烤区

游泳池上方的燃气烧烤已经有几年没有工作了。该委员会正在与雷斯兰和哈桑合作，在夏季之前解决这个问题。

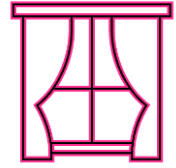


停车场清洁

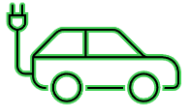
停车场清洁工作已经完成，我们希望您已经看到了改善。

外部窗户清洁

我们计划在11月清洁外部窗户。您将在适当的时候从大楼经理那里收到更多信息。



电动汽车充电站



如您所见，停车场的3楼现已安装了两个电动汽车充电站。

它们可供所有居民使用，您只需在手机上安装 [Exploren 应用程序](#)（探索：[电动汽车充电应用程序 - 电动汽车充电软件 - 电动汽车充电站管理系统](#)）即可开始为您的电动汽车充电。

充电站不仅为居民增加了价值，也为业主增加了价值，因为越来越多的租户在寻找出租公寓时会寻找此功能。

充电站旁边还安装了两个适用于锂离子电池火灾的附加灭火器。

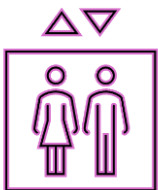
热水系统

B楼热水锅炉经历了重大故障，两个锅炉一个接一个地发生故障。这两个锅炉的冗余意味着热水只暂停了很短的时间。其中一个锅炉现在已经重建，而我们仍在等待第二个锅炉的零件。



委员会希望在不久的将来用更节能的解决方案取代这些燃气锅炉。如果您在这方面有任何经验，请联系委员会或建筑经理。

升降机



众所周知，一家升降机承建商告知我们，第一阶段和第二阶段的所有电梯都已接近使用寿命。法团最近与新的电梯承包商TKE签订了合同。他们在保持电梯运行和停机时间尽可能短方面做得很好。一般来说，停机时间比前承包商所经历的要短得多，收到的报告比我们以前的承包商提供的任何报告都更具信息性。

然而，事实仍然是我们需要更换升降机。该过程的下一步是研究更换升降机所涉及的成本（目前估计约为300万美元）以及筹集资金的选择。我们正在与我们的顾问合作，为电梯更换项目准备招标。

我们了解到，更换每部电梯可能需要长达3个月的时间——这意味着只有一部电梯的建筑物的居民在这3个月内将无法使用电梯。委员会正在研究可以采取哪些措施来最大限度地减少对居民的干扰，以及是否有可能缩短3个月的时限。

不幸的是，C塔的电梯已经停止使用3周。作为每月检查/维护的一部分，电梯承包商发现绳索被绞死，并使电梯出现故障。现在已经修复了这个问题，我们正在与TKE合作，看看可以做些什么来进一步减少未来的停机时间。很明显，升降机即将达到使用寿命，需要更换。

法律 – CSR新南威尔士州最高法院

经过近三年的拖延和来回，新南威尔士州最高法院终于确定了审理CSR对业主立案法团提起的案件的日期。听证会定于2024年7月1日举行，根据CSR的估计，可能会持续10天。我们的律师建议，从现在到2024年5月/6月，需要完成的法律工作很少。法团的案子已经准备就绪。

法律 – CSR NCAT（新南威尔士州最高法院）

3月，NCAT裁定，在CSR成功上诉NCAT终止合同的决定后，OCT应支付CSR的费用（在普通基础上）。这是非常令人失望的。我们正在与OC律师合作以了解它。

同样，经过近三年的听证和上诉，法团于8月赢得了CSR就NCAT是否有权审理法团终止合同的案件提出的上诉。

这是新南威尔士州最高法院三名法官审理的复杂法律论点。三位法官都同意法团的立场，即NCAT有权审理此案。法团还获得了法律费用，这意味着CSR将需要偿还我们的部分法律费用。

NCAT目前正在考虑将此案移交给新南威尔士州最高法院，以便由一名法官同时审理这两起案件。法团律师支持这种做法。



建筑管理与清洁



我们定期与我们的建筑管理团队举行会议。哈桑现在已经全职加入雷斯兰，没有给OC带来额外费用。根据BM合同，Kristal只需要兼职提供第二个BM，但Hassan是全职的。这对金合欢花园来说是一个很好的结果，因为现在白天无人值守接待的时间更少了。

物业经理

我们与BCS的物业管理协议即将到期。该委员会已经对物业管理服务进行了招标，并要求5家公司做出回应。委员会将在下一届总经理大会上向所有业主提交招标结果，以便业主投票决定任命谁。在撰写本通讯时，招标过程正在进行中。

在此期间，委员会同意将与BCS的协议临时延长至下一任全球机制。

回收和垃圾

我们的建筑管理和清洁团队正在努力维护大型物品垃圾区，并让悉尼市议会尽可能定期收集这些物品。请协助团队有序地放置物品并整齐地堆叠它们。

使用回收箱时，请按照垃圾箱和墙壁上的信息进行操作，只将回收物放入回收箱。许多垃圾箱里都有塑料和其他不可回收的垃圾。



园艺

冬天过去了，金合欢花园沐浴着春天温暖的阳光。八月带来了粉红色、紫色和红色的杜鹃花。九月已经开始，Clivia奶油和橙子映衬着深绿色的叶子。我们在花园里忙着为即将到来的夏天准备草坪，我们的落叶树将提供它们的遮荫。请出来享受春天的色彩和芬芳。

在接下来的几个月里，我们将在一些床上种植新的树木，并扔向日葵、波斯菊和万寿菊种子以获得额外的颜色。我们的灌溉系统将进行一些电气维修，以在我们进入炎热的夏季时保持浇水。

Matthew是SC成员和热心的园丁，在我们的园艺承包商的协助下，他一直在努力维护花园。他期待着在花园里见到你。

停车场安全和使用



开车穿过停车场时，请保持最低速度。

由于一些居民开得太快，最近发生了一些差点错过的情况。

另外，请记得在进入停车场时打开灯。这不一定是让你看得更清楚，而是让别人看到你的到来。人们会在拐角处看到您的汽车灯，然后才能看到您的汽车。

提醒游客景点是为游客准备的。在过去的一个月里，在游客点停车的居民数量有所增加。为了让所有居民都能有游客，请不要在游客景点停车。

也有几起关于居民在其他单位停车位停车的投诉。如果您将车停在别人的停车位，这可能被视为非法侵入。请不要将车停在其他单位的地方。

悉尼市不允许在金合欢花园转租停车场

正如我们在上次委员会会议上讨论和记录的那样，悉尼市施加了一项适用于金合欢花园的限制。该限制禁止任何业主或租户向任何非业主或居住者出租停车位。不得将停车位出租给任何不住在金合欢花园的人。我们感谢您在这方面的合作。

