



中文版

尊敬的业主和居民,

欢迎来到 11 月份的新闻通信稿。

您可以通过扫描电梯中的 QR code 来获取信息, 我们希望所有的业主和居民都能及时了解我们物业中发生的事情, 做到公开透明。

最新新闻

业主委员会已经**定期举行非正式委员会视频通话**, 讨论了一系列的问题, 并且讨论解决所有即将发生问题的办法以及讨论下一次正式阶层委员会会议的议程。这样的视频会议**每两周**举行一次, 在拟议的建筑工程, 围绕贷款利率和我们建筑经理期望的服务水平的谈判等方面, 已经迈出了重要的一步。

为了让大楼经理更好的服务业主, 业委会做出了一些列的努力。我们知道在过去几年中存在一些缺陷, 我们正在审查大楼经理的合同, 以**确保 CSR 和 Meriton 都能够遵守所有合同义务**。同时, **我们也在寻找在合同范围内提高 CSR 和 Meriton 所提供服务水平的方法**。

委员会还已将需要改进的领域告知 CSR 和 Meriton, 并根据股东周年大会上通过的动议向 CSR 发布了违约通知。

电子通信

目前, 每次我们寄出会议通知、议程或会议记录时, **大约要花费\$ 1000**。我们希望通过电子邮件通知降低所有所有者的费用。几乎所有业主都能够通过邮件接收信息, 这些邮寄费用是不必要的。

请下载此表格并向我们的层级经理 BCS 注册您的电子邮件, 以帮助我们减少此费用。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退回至 BCS : stratamanger@acaciagardens.com.au

请注意: 如果您已通过电子邮件收到此新闻通讯, 则仍需要填写表格并将其发送给 BCS。我们此新闻通讯的邮件列表与 BCS 在分层卷上保存的详细信息是分开的。

一期门禁

在第一阶段门禁系统**将近 7 年无法正常工作**之后, 我们现在正在采取措施, 继续前进并开始更换第一阶段对讲系统。收到的报价已经过审核, 我们已同意承包商更换对讲机。我们下周将与承包商开始合作, 以计划更换对讲系统。更换过程中可能会有一些干扰, 但我们希望将干扰降到最低。我们希望这一改善将使我们所有的第一阶段业主和居民的生活更加轻松。

最近的业委会会议摘要

2020 年 11 月 5 日举行了 Strata 委员会会议。委员会成员亲自出席了 BCS 办公室，许多业主也通过电话/视频参加了会议。

会议记录将提供更多信息，在此我们提供本次会议的摘要内容：

- o 核心咨询公司 will 提供一份修订报告，概述了整改工作的哪些部分是优先事项，目的是尽快开始高度优先的工作。
- o 电梯维护已经过评估，委员会已批准开始必要的维护工作。升降机没有任何生命安全问题，但是需要维护，承包商将被要求遵循更高的常规维护标准。
- o 在接下来的几周内将实施更清晰的翻新申请流程，这使想要翻新的业主更加容易进行申请。
- o 已批准第一阶段对讲机更换，并已确认承包商。接线测试一旦完成，便会开始工作。
- o 建筑物管理部门将审查访客停车系统，并为我们的访客停车位提出更好的系统建议。
- o 建筑物管理部门将评估建筑物的所有出入大门和门，以修复或安装软关闭机制以防止其猛烈撞击。
- o 委员会同意继续执行“智能绿色公寓”的建议，并将首先将停车场和消防楼梯的照明升级为 LED 照明和运动传感器。理事会已同意承担这些工程的项目经理的费用，我们有资格从理事会中获得一些升级工作费用的回扣。这将节省大量能源，从而减少电费。我们预计 10 年累计可节省 770,000 美元。
- o 委员会将考虑在整个建筑物内升级我们的安全系统和监控系统

更新和正在进行的问题

庭院排水

在最近的大雨导致院子里发生大水灾之后，我们安排了一名水管工多年来第一次参加并疏通所有公共区域的排水系统。

SunAust Properties (悉尼中部房地产) 提起的法律程序

几个月前，CSR 向业主委员会发出了关于未支付发票的争议通知。由于业主立案法团 (Owners Corporation) 已收到有关 CSR 可能多年来一直向业主收取高额费用的法律建议，因此未支付有争议的发票。上个月，即 10 月 9 日，您的所有者公司律师 (JS Mueller & Co Lawyers) 和您的阶层委员会的代表参加了 CSR 的调解，但不幸的是，该纠纷仍未解决。我们将随时为您提供最新进展。

建筑工程

在 2019 年，Core Engineering 向 Owners Corporation 提供了一份报告，详细介绍了需要对一期的四个楼进行的建筑工程。自 Core 于 2019 年编写该报告以来，已经确定了许多其他高优先级建筑工程，包括个别公寓的紧急防水工程。鉴于自收到核心报告以来已经过了很长时间，委员会已要求核心工程提供一份包含所有紧急和优先工作的更新报告。然后，委员会将招标所需的工程。我们希望在一个月后收到 Core Engineering 的这份新报告。

电梯-一期和二期

已经对电梯进行了全面审查，已经提交了报告，委员会现在正在对此进行审查，处理已发现的一些维护问题，并评估还需要进行哪些其他工作以确保电梯安全可靠。作为此次审核的一部分，对维修承包商提供的服务的评估已经完成，委员会正在对其进行审核，并将与承包商一起解决。

保险

我们正在与 BCS 合作，以获取建筑物的新估值，并计划审查所有保险，以确保我们拥有最佳的交易和物有所值的资产。

最新提示

由于夏天即将到来，所以我们想提醒所有居民，有一项法规（特别法规 6）**要求您和任何客人不得在公共财产或公共场所的任何地方吸烟**，也请不要在建筑物内或入口附近的任何开放空间内吸烟。同样，我们遵守悉尼城市的噪音限制，这意味着您不得在晚上 10:00 之后制造出不合理的噪音，因此让我们所有人都应该尊重邻居并在限制内努力，让这个夏天变得愉快。

另请注意，只有在您拥有批准的开发申请（DA）将住宅物业用作商业物业的情况下，才允许在悉尼短期出租您的公寓（AirBnB, Stayz 等）。如果在未经适当批准的情况下将公寓用于短期出租，则将违反市政厅的规定，市政厅可以对土地所有人采取行动。分层委员会打算根据《公平交易法》修正案增加一条章程，禁止在我们的建筑物内短期出租。特别决议细则将在下届股东大会上进行表决。

我们收到一些关于大楼经理和物业经理各自角色的问题，所以我们汇总了一份总结，列出了各自的职责。

物业经理（STRATA MANAGER）

由 Owners Corporation 聘用，并作为一个整体对所有的业主负责。物业经理致力于协助确保 Owner Corporation 履行其所有法定义务，并协助业委会满足其行政需求。

物业经理为业主委员会提供建议和指导，最终的决定由业主委员会来做。

物业经理和委员会特别是财务负责人负责管理所有者公司的财务事务，包括付款和征费。

大楼经理（BUILDING MANAGER）

大楼经理是被聘请来处理业主共有财产事务的。大楼经理通常都具有专业技能，能够帮业主和住户处理一些常见的问题。

对业主和住户而言，大楼经理在绝大多数问题上是他们第一个需要找的人，这些问题包括水、电、气、消防安全，出入（刷卡）、邻居干扰以及一般维修和保养等等。

[点击这里查看更多信息。](#)

其他

我们一直希望今年能够举办第一届圣诞晚会，但是由于仍然可以聚集的人数受到限制，我们无法这样做。一旦限制解除，我们希望能够将业主和居民聚在一起进行庆祝。

威廉·亨利街（William Henry Street）和琼斯街（Jones Street）拐角处的莫林咖啡馆（Morin Café）营业时间为周一至周五的傍晚至傍晚，提供各种美食，包括特色午餐和美味汉堡！下次您想吃什么午餐时，请去 MorinCafé 看看吧！

本月食谱分享

在本期杂志中，我们将带给您 Philippe 的拿手甜点杏仁椰子蛋糕！非常好吃而且很容易制作。如果任何业主有想要分享的内容，都可以发送到下面的委员会电子邮件中，我们会在之后的包括在之后的通信中。



食材准备：

- 200 克黄油
- 4 个鸡蛋
- 1 茶匙香草精
- 1/4 茶匙盐
- 250 克杏仁粉
- 250 克糖
- 70 克椰蓉
- 30 克片状杏仁（可选）
- 糖粉装饰

怎么做：

1. 将烤箱预热至 180 摄氏度（Fan-forced）。
2. 涂上 20cm 的圆形弹簧状蛋糕罐并在上面涂上烘焙纸，然后放在一边。
3. 将黄油放入一个可微波安全的大碗中。在 50% 功率下融化 2-3 分钟（以 30 秒为爆发）或直至融化。让其冷却。
4. 加入鸡蛋和香草精，并用手持打浆机或立式搅拌机打浆直至混合。
5. 加入杏仁粉，椰子，盐和细砂糖，搅拌混合。

b. 将此百物放入准备好的蛋糕罐中。

7. 将片状杏仁撒在顶部，烘烤 45 分钟，或直到按下时蛋糕弹回。在锅中冷却。

8. 食用前用糖粉撒粉（可选）。

9. 在密闭容器中存放最多 3 天。

装修信息

作为业主，我们需要了解这些装修细则。

业委会和大楼经理本月已经花了一些时间来改善和精简建筑物整修的要求和申请流程。根据特别法规 7 和 8，有两种类型的装修：小型装修和大型装修。

简单来说：

- 小型装修不包括需要防水或结构更改的任何更改。这项工作可以通过您的建筑经理申请，并得到分层委员会的批准；
- 大型翻新是需要防水工程或结构更改的任何事物。这项工作需要编写章程，并且必须经过业主大会批准。

有一些装修是不需要申请的，如果您有任何不清楚的地方，请和大楼管理员联系。

MINOR 装修申请表可以在网站上找到，[也可以在这里找到](#)。

MAJOR 可以在网站上或[此处找到主要装修申请表](#)。

如果您需要进一步了解小型/大型装修，请随时与您的建筑经理联系。

联系方式

以下是联系所需人员的最佳方法：

一期大楼经理（CSR）电子邮件：buildingmanager1@acaciagardens.com.au

二期大楼经理（Meriton）手机：0409 095 297

电子邮件：buildingmanager2@acaciagardens.com.au

安保（一期&二期）- 移动电话：0410 408 873

BCS - Kara Seymour 电话：02 8216 0398 电子邮件：stratamanager@acaciagardens.com.au

业主委员会（所有成员）电子邮件：stratacommittee@acaciagardens.com.au

业主委员会主席（Luming）电子邮件：chair@acaciagardens.com.au

业主委员会秘书（Nick）电子邮件：secretary@acaciagardens.com.au

业主委员会财务（Matthew）电子邮件：treasurer@acaciagardens.com.au

任何其他的问题，电子邮件：newsletter@acaciagardens.com.au

请各位业主及时下载二期的建筑物管理应用程序- MYBOS。注册为用户后，业主可以在 APP 上发出维护请求、报告问题，并且今后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 Street 的 Ali 处咨询。

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 网站现在已启动并正在运行，并且拥有许多有用的资源。在以下位置查看：www.acaciagardens.com.au

如果您以后不想再接收新闻通讯，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！