



WOODSIDE

APARTMENT CONDOMINIUM

NEWSLETTER

Volume 1 Issue 8

A Monthly Newsletter for the Residents of the Woodside Apartment Condominium Association

August 2026

WOODSIDE APARTMENT Condominium Association, Inc.

16950 West Dixie Highway,
North Miami Beach, FL 33160

ASSOCIATION OFFICERS

President Alfonso Castellanos
VP / Treasurer Scott Schleiffer
Secretary Morris Azouz
Director Jose Benitoa
Director Eric Bluestein
Director Sandra Montivero

PROPERTY MANAGEMENT

Managed By: First Service Residential
Property Manager Bettina Allende
manager@woodsidecondo.net

IMPORTANT NUMBERS

Main 305-949-8993
Security 786-9226369
Fax 305-949-8994
Email manager@woodsidecondo.net

OFFICE HOURS

Monday - Friday 9:00 am - 5:00 pm



Published monthly at no cost for the
Woodside Apartment Condominium
by Coastal Group Publications, Inc.
Contact CGP at (305) 981-3503 or
www.cgpnewsletters.com
to ADVERTISE in one of our
newsletters or to get a FREE
newsletter for your property.

MESSAGE FROM THE MANAGEMENT

Dear Residents,

Welcome to the August edition of Tower
Talk!

We appreciate your continued patience
and cooperation as we work to improve
Woodside Condominiums and keep
our property safe, attractive, and well
maintained. Several major projects are
moving forward, and we would like to
share the latest updates with you.

50-Year Certification Project

We are nearing completion of our 50-Year Certification Project and are currently
working through the final "punch list."

As part of this process, the Project Manager and I are inspecting each unit to
identify any remaining issues with the newly installed windows and sliding
glass doors. Once an inspection is completed, the contractor returns to make any
necessary adjustments or repairs. Our goal is to ensure that all work meets the
required standards before the Association releases the contractor's final payment.

The South Building has already been inspected, except for units where we were
unable to obtain access or where windows or sliding glass doors could not be
reached because they were blocked by furniture or other belongings.

Your cooperation is essential. We need to complete these final inspections and
repairs to close out the certification process, which is necessary for the continued
operation and compliance of our building.

This is also a good opportunity to remind everyone that balconies must remain in
compliance with our Condominium Documents. Concrete blocks, metal objects
or other items that may damage the waterproofing system, barbecue grills, gym
equipment, and other prohibited items are not permitted.

To ensure fairness throughout the community, violations will be addressed
consistently, and notices and fines will be issued when appropriate. These rules
apply equally to owners, tenants, and guests.



Continued on page 2

Message from the Management (*cont. from page 1*)**Roof Project**

Unfortunately, our roof needs to be replaced again, making this the third roof installation in approximately ten years. The most recent roof was installed using a polyurethane system that has not performed adequately under Florida's demanding weather and sun exposure.

Because this is such an important investment, we are taking the time to evaluate our options carefully. We have been interviewing and reviewing proposals from eight roofing contractors to determine the best long-term solution for our building.

Our roof presents some unique challenges. We have 232 individual air-conditioning units, which means technicians regularly need access to the roof. In addition, there are electrical installations on the roof that must be corrected as part of the overall project.

Once we determine the recommended roofing system and scope of work, we will hold a resident workshop to show you the roof's current condition, explain the problems we have identified, and present the proposed solution. We believe

it is important for residents to understand the condition of this critical building component and the reasons behind the decisions being made.

The workshop will be available both in person and via Zoom so that as many residents as possible can participate.

Hallway HVAC Units

Both hallway HVAC units had been non-operational for several years.

We have now replaced the unit serving the South Building.

Unfortunately, replacement of the North Building unit will need to wait. The existing equipment stand is not suitable for the new unit, and installation of a new stand would require penetrating the roof. Given the roof's current condition and the upcoming replacement project, it would not be advisable to make those penetrations now.

The North Building HVAC replacement will therefore be coordinated with the roof project so the work can be completed properly and without compromising the new roofing system.

Continued on page 3



Gustavo Ortega

REALTOR®

480-550-1817

gustavosellsfl305@gmail.com

LOCAL EXPERTISE. EXCEPTIONAL RESULTS.



SELLING

Maximize your
property's value.



LEASING

Find the right tenant.
Protect your investment.



INVESTING

Smart strategies.
Stronger returns.



SCAN TO
SEARCH HOMES

South Florida • Costalegre, Mexico

gustavoortega.net



20803 Biscayne Blvd
Aventura, FL 33180

Message from the Management (cont. from page 2)**Deliveries & Packages**

Package deliveries have become an increasing problem. Some delivery personnel are leaving packages at building entrances rather than delivering them directly to residents' units.



Packages should be delivered to your unit door. When placing an order, please provide clear delivery instructions and, when a delivery company repeatedly fails to deliver packages properly, we encourage you to file a complaint directly with that company. Resident complaints can help us reinforce the building's delivery requirements. Please also retrieve your packages as soon as you receive a delivery notification. Packages left unattended at entrances create clutter, interfere with access, and increase the possibility of packages being misplaced or taken.

We need everyone's cooperation to improve this situation before the holiday delivery season begins, when package volume increases significantly and the problem could become unmanageable.

Residents are responsible for monitoring their deliveries and retrieving packages promptly.

Pool Deck

We recently identified cracking in portions of the concrete on the pool deck. The contractor returned this month and installed the necessary expansion joints to allow for

normal movement of the concrete and help prevent similar cracking in the future. We will continue monitoring the area to ensure the repairs perform as intended.

Key Fobs & Rental Agreements

Residents who rent their units are reminded that Management must receive a copy of every renewed rental agreement.

Key fobs are programmed according to the expiration date of the lease on file. If a lease expires and Management has not received the renewed agreement, the associated key fobs will automatically stop working.

Please provide renewed leases to the Management Office before the existing lease expires to avoid interruption of building access.

Fire Alarm System Upgrade

The contract for our new Fire Alarm System has been signed, and the plans are nearing completion. We are currently awaiting the necessary City approval before installation can begin.



This will be a significant building-wide project and will require access to every unit, in many cases more than once, during different stages of the installation and inspection process.

Continued on page 4



B&B
CONCEPT DESIGNS
CERTIFIED GENERAL CONTRACTOR
CGC 1530584

Family owned & operated,
providing our clients with
quality service and work,
for over 20 years

CALL US TODAY for a
no obligation assessment and quote
and be sure to mention this ad!

305-322-2652
www.bbconceptdesigns.com

*To us, it's not just about the outcome,
it's about the total experience*





PATRICKJAIMEZ PA

Mobile (786)-277-7355
patrickjaimez@gmail.com

COLDWELL BANKER
GLOBAL LUXURY

Hablo Español / Falo Português
Selling Real Estate for over 20 years!

THINKING OF SELLING OR BUYING?
I CAN HELP. I AM AT YOUR SERVICE.
Get Honest Experienced Help Selling or Buying your Home.

TRUST the advice of a professional.

When it comes to **Selling or Buying** a home, it is important to **trust** in a **Real Estate Agent** who cares about your neighborhood as much as you do. When you are ready to buy or sell **give me a call**, your local real estate expert.

Call me today for a FREE, no cost obligation, comprehensive market analysis of your property.

Message from the Management *(cont. from page 3)*

Before work begins, we will hold a resident workshop explaining how the project will proceed, what work will take place inside the units, how access will be coordinated, and what residents should expect throughout the process.

We strongly encourage everyone to attend so that you understand the project and can ask questions before work begins.

The workshop will be available both in person and via Zoom so that as many residents as possible can participate.

Additional information regarding the date and time will be provided once the project schedule is confirmed.

Fire Pump

The jockey pump and its controller have reached the end of their service life and must be replaced. The contractor is currently obtaining the necessary permits so that this important fire-safety work can move forward. Replacing this equipment is necessary before the fire pump system can be properly tested and its operation verified as required by Miami-Dade Fire Rescue (MDFR).

Fire-safety compliance remains one of our highest priorities, and we will continue moving this work forward as quickly as the permitting process allows.

Landscaping

We are already seeing the benefits of having the irrigation system functioning properly. Several areas that previously had difficulty maintaining grass are beginning to recover naturally. Allowing these areas to regenerate before purchasing additional sod will help the Association avoid unnecessary landscaping expenses.



We have also begun our scheduled tree-trimming work throughout the property.

Paving Project

As we continue evaluating the paving project, we have discovered that the scope will be more extensive than originally anticipated.

In several areas, the problem is not limited to the asphalt

surface. We have observed areas where the underlying concrete and base appear to be sinking. As a result, simply resurfacing the existing pavement would not properly address the underlying problem.

We are continuing to evaluate these conditions so that the eventual scope of work addresses the cause of the deterioration rather than investing Association funds in a temporary cosmetic solution.

COMMUNITY REMINDERS

Keeping Woodside a Beautiful and Welcoming Community Is a Team Effort

Our management team, office staff, maintenance personnel, and housekeeping staff work diligently every day to maintain our property and provide the best possible service to our residents.

You can help by ensuring that hallways, stairwells, and other common areas remain free of personal belongings. Items left in these areas make cleaning and maintenance more difficult and may also create safety hazards during an emergency.

These may seem like small actions, but together they make a significant difference in keeping our community clean, organized, safe, and enjoyable for everyone.

Thank you for your continued cooperation, patience, and commitment to making Woodside Condominiums a wonderful place to call home.

We wish everyone a safe, happy, and enjoyable summer!

Warm regards,
Bettina Allende, LCAM, Property Manager



BEAUTIFUL BLINDS. BETTER LIVING.

— Style, Privacy & Comfort — Customized for Your Home —

CUSTOM BLINDS & SHADES			
BLINDS & SHADES	ZEBRA SHADES	VERTICAL BLINDS	MOTORIZED OPTIONS

— Perfect for Condos, Homes & Rentals —

FREE
In-Home
Consultation

EXPERT
Installation

GREAT
for HOA,
Condos
& Rentals

COMPETITIVE
PRICING
for Today's
Economy

QUALITY
Products
You Can
Count On

SCHEDULE YOUR
FREE ESTIMATE
TODAY!

786-300-1979

LOCAL. RELIABLE. PROFESSIONAL. | Proudly Serving South Florida

The views expressed here are not necessarily those of Coastal Group Publications, Inc. (CGP) or its staff. CGP assumes no responsibility for any text or illustrations submitted for publication.

MENSAJE DE LA GERENCIA

Estimados Residentes:

¡Bienvenidos a la edición de agosto de Tower Talk!

Agradecemos su continua paciencia y cooperación mientras trabajamos para mejorar Woodside Condominiums y mantener nuestra propiedad segura, atractiva y en buenas condiciones. Varios proyectos importantes continúan avanzando y queremos compartir con ustedes las últimas novedades.

PROYECTO DE CERTIFICACIÓN DE 50 AÑOS

Nos estamos acercando a la finalización de nuestro Proyecto de Certificación de 50 Años y actualmente estamos trabajando en la lista final de pendientes ("punch list").

Como parte de este proceso, el Project Manager y yo estamos inspeccionando cada unidad para identificar cualquier problema pendiente relacionado con las ventanas y puertas corredizas de vidrio recientemente instaladas. Una vez completada la inspección, el contratista regresa para realizar los ajustes o reparaciones necesarios. Nuestro objetivo es asegurarnos de que todo el trabajo cumpla con los estándares requeridos antes de que la Asociación libere el pago final al contratista.

El Edificio Sur ya ha sido inspeccionado, con excepción de aquellas unidades a las que no pudimos acceder o donde las ventanas o puertas corredizas no pudieron ser inspeccionadas debido a muebles u otros objetos que impedían el acceso.

Su cooperación es esencial. Necesitamos completar estas inspecciones y reparaciones finales para poder cerrar el proceso de certificación, el cual es necesario para el cumplimiento normativo y la continuidad operativa de nuestro edificio.

También aprovechamos esta oportunidad para recordarles que los balcones deben mantenerse de acuerdo con nuestros Documentos del Condominio. No están permitidos bloques de concreto, objetos metálicos u otros elementos que puedan dañar el sistema de impermeabilización, parrillas, equipos de gimnasio y demás artículos prohibidos.

Para garantizar que las reglas se apliquen de manera justa en toda la comunidad, las violaciones serán tratadas de manera uniforme y se emitirán avisos y multas cuando corresponda. Estas reglas se aplican por igual a propietarios, inquilinos e invitados.

Proyecto del Techo

Lamentablemente, nuestro techo necesita ser reemplazado nuevamente, lo que significará la tercera instalación de techo en aproximadamente diez años. El techo más reciente fue instalado utilizando un sistema de poliuretano que no ha tenido un desempeño adecuado bajo las exigentes condiciones climáticas y la intensa exposición solar de Florida.

Debido a que se trata de una inversión tan importante, estamos dedicando el tiempo necesario para evaluar cuidadosamente todas las opciones. Hemos estado entrevistando y revisando propuestas de ocho contratistas de techos para determinar cuál será la mejor solución a largo plazo para nuestro edificio.

Nuestro techo presenta desafíos particulares. Tenemos 232 unidades individuales de aire acondicionado, lo que significa que los técnicos necesitan acceder al techo regularmente. Además, existen instalaciones eléctricas en el techo que deberán ser corregidas como parte del proyecto general.

Una vez que determinemos el sistema de techo recomendado y el alcance del trabajo, realizaremos un taller para residentes donde mostraremos las condiciones actuales del techo, explicaremos los problemas identificados y presentaremos la solución propuesta. Consideramos importante que los residentes comprendan el estado de este componente crítico del edificio y las razones que fundamentan las decisiones que se tomarán.

El taller estará disponible tanto de manera presencial como por Zoom, para permitir la participación de la mayor cantidad posible de residentes.

Unidades de HVAC de los Pasillos

Ambas unidades de aire acondicionado que sirven a los pasillos habían estado fuera de funcionamiento durante varios años.

Ya hemos reemplazado la unidad correspondiente al Edificio Sur.

Lamentablemente, el reemplazo de la unidad del Edificio Norte deberá esperar. La base existente no es adecuada para instalar la nueva unidad, y la instalación de una nueva base requeriría perforar el techo. Debido al estado actual del techo y al próximo proyecto de reemplazo, no

Pasa a la página 6

Mensaje de la gerencia (viene de la pagina 5)

sería recomendable realizar estas perforaciones en este momento.

Por este motivo, el reemplazo del HVAC del Edificio Norte será coordinado con el proyecto del techo, de manera que el trabajo pueda realizarse correctamente y sin comprometer el nuevo sistema de impermeabilización.

Entregas y Paquetes

Las entregas de paquetes se han convertido en un problema cada vez mayor. Algunos repartidores están dejando los paquetes en las entradas de los edificios en lugar de entregarlos directamente en las unidades de los residentes.

Los paquetes deben ser entregados en la puerta de su unidad. Al realizar un pedido, por favor proporcione instrucciones claras de entrega y, cuando una compañía de entregas incumpla repetidamente con estas instrucciones, les recomendamos presentar una queja directamente ante dicha compañía. Los reclamos de los residentes pueden ayudarnos a reforzar los requisitos de entrega del edificio. Por favor, también retiren sus paquetes tan pronto como reciban la notificación de entrega. Los paquetes que permanecen desatendidos en las entradas

generan desorden, interfieren con el acceso y aumentan la posibilidad de que sean extraviados o retirados por otra persona.

Necesitamos la cooperación de todos para mejorar esta situación antes de que comience la temporada de entregas de las fiestas, cuando el volumen de paquetes aumenta considerablemente y el problema podría volverse inmanejable. Los residentes son responsables de monitorear sus entregas y retirar sus paquetes rápidamente.

Área de la Piscina

Recientemente identificamos grietas en algunas áreas del concreto del deck de la piscina. Este mes, el contratista regresó e instaló las juntas de expansión necesarias para permitir el movimiento normal del concreto y ayudar a prevenir que se produzcan grietas similares en el futuro. Continuaremos monitoreando el área para asegurarnos de que las reparaciones funcionen según lo previsto.

Key Fobs y Contratos de Alquiler

Recordamos a los residentes que alquilan sus unidades que Management debe recibir una copia de cada renovación del contrato de alquiler.

Pasa a la página 7

**TWO
CONVENIENT
LOCATIONS**



**EMERGENCY
CARE 24/7**

DR. EDY A. GUERRA

New Patient Special \$79
(D0210, D0150, D110)

**9456 HARDING AVE.
SURFSIDE, FL 33154
(305) 866-2626**

**4011 W. FLAGLER ST.
CORAL GABLES, FL 33134
(305) 643-1444**

dredyaguerradds@gmail.com
www.dentistsurfside.com

**What's My
HOME WORTH?**



**ROSA JACQUELIN
BROKER ASSOCIATE
786.239.1283**



Mensaje de la gerencia (viene de la pagina 6)

Los key fobs están programados de acuerdo con la fecha de vencimiento del contrato de alquiler que tenemos registrado. Si el contrato vence y Management no ha recibido la renovación, los key fobs asociados dejarán de funcionar automáticamente.

Por favor, entreguen los contratos renovados a la Oficina de Management antes del vencimiento del contrato actual para evitar interrupciones en el acceso al edificio.

Actualización del Sistema de Alarma contra Incendios

El contrato para nuestro nuevo Sistema de Alarma contra Incendios ya ha sido firmado y los planos están próximos a completarse. Actualmente estamos esperando la aprobación correspondiente de la Ciudad antes de poder comenzar la instalación.

Este será un proyecto importante que abarcará todo el edificio y requerirá acceso a todas las unidades, en muchos casos más de una vez, durante las diferentes etapas de instalación e inspección.

Antes de comenzar los trabajos, realizaremos un taller para residentes donde explicaremos cómo se desarrollará el proyecto, qué trabajos se realizarán dentro de las unidades, cómo se coordinará el acceso y qué pueden esperar los residentes durante todo el proceso.

Recomendamos especialmente la participación de todos para que puedan comprender el proyecto y realizar sus preguntas antes de que comiencen los trabajos.

por Zoom, para permitir que participe la mayor cantidad posible de residentes. Proporcionaremos información adicional sobre la fecha y hora una vez que se confirme el cronograma del proyecto.

Bomba contra Incendios

La bomba jockey y su controlador han llegado al final de su vida útil y deben ser reemplazados.

El contratista se encuentra actualmente obteniendo los permisos necesarios para que este importante trabajo de seguridad contra incendios pueda continuar. El reemplazo de estos equipos es necesario antes de poder realizar correctamente las pruebas del sistema de la bomba contra incendios y verificar su funcionamiento, según los requisitos de Miami-Dade Fire Rescue (MDFR).

El cumplimiento de las normas de seguridad contra incendios continúa siendo una de nuestras principales prioridades y seguiremos avanzando con este trabajo tan rápidamente como lo permita el proceso de permisos.

Jardinería

Ya estamos viendo los beneficios de tener el sistema de irrigación funcionando correctamente. Varias áreas que anteriormente tenían dificultades para mantener el césped están comenzando a recuperarse naturalmente. Permitir que estas áreas se regeneren antes de comprar césped adicional ayudará a la Asociación a evitar gastos innecesarios de jardinería. También hemos comenzado con el trabajo programado de poda de árboles en toda la propiedad.

Pasa a la página 8



stellar
Public Adjusting Services
Professional Insurance Claim Representation

CALL US BEFORE YOUR INSURANCE COMPANY!!
(305) 396-9110
STELLARADJUSTING.COM

CALL US TODAY FOR A FREE CLAIM INSPECTION

RE-OPEN OLD & DENIED CLAIMS
WATER DAMAGE TO KITCHEN OR FLOORS?
LEAKS FROM UNITS ABOVE?
AIR CONDITIONER LEAK?
SHOWER PAN LEAK?

GOT PROPERTY DAMAGE? GET HELP NOW!

MENTION THIS FLYER FOR FREE POLICY REVIEW

THIS IS SOLICITATION FOR BUSINESS. IF YOU HAVE HAD A CLAIM FOR AN INSURED PROPERTY LOSS OR DAMAGE AND YOU ARE SATISFIED WITH THE PAYMENT BY YOUR INSURER, YOU MAY DISREGARD THIS ADVERTISEMENT.

Remi Boaz License #P17524



BE PREPARED FOR HURRICANE SEASON

June 1st - November 30th

Mensaje de la gerente (viene de la pagina 7)**Proyecto de Pavimentación**

A medida que continuamos evaluando el proyecto de pavimentación, hemos descubierto que el alcance será más extenso de lo previsto originalmente.

En varias áreas, el problema no se limita a la superficie del asfalto. Hemos observado sectores donde el concreto y la base subyacente parecen estar hundiéndose. Como resultado, simplemente colocar una nueva capa sobre el pavimento existente no solucionaría adecuadamente el problema. Continuamos evaluando estas condiciones para que el alcance final del proyecto pueda solucionar la causa del deterioro, en lugar de invertir fondos de la Asociación en una solución cosmética y temporal.

RECORDATORIOS PARA LA COMUNIDAD

Mantener a Woodside como una Comunidad Agradable y Acogedora es un Esfuerzo de Todos

Nuestro equipo de Management, personal de oficina, mantenimiento y limpieza trabaja diariamente para mantener nuestra propiedad y brindar el mejor servicio posible a nuestros residentes.

Ustedes pueden colaborar asegurándose de que los pasillos, escaleras y demás áreas comunes permanezcan libres de pertenencias personales. Los objetos dejados en estas áreas dificultan la limpieza y el mantenimiento y, además, pueden representar un riesgo para la seguridad durante una emergencia.

Estas acciones pueden parecer pequeñas, pero en conjunto hacen una gran diferencia para mantener nuestra comunidad limpia, organizada, segura y agradable para todos.

Gracias por su continua cooperación, paciencia y compromiso para hacer de Woodside Condominiums un excelente lugar para vivir.

¡Les deseamos a todos un verano seguro, feliz y agradable!

Saludos cordiales,

Bettina Allende, LCAM
Property Manager

NO JOB TOO SMALL

SATISFACTION AND QUALITY GUARANTEED



YOUR FULL SERVICE CONTRACTOR SINCE 1980

- **Condo Specialists**
- Kitchens & Bathrooms
- Cabinets & Countertops (New & Resurfaced)
- Garage Conversions
- Room Additions
- Interior & Exterior Painting (**Our Specialty**)

DIAMOND  **REMODELERS**

305-865-9005

Call Today for your

FREE ESTIMATE

Serving Miami-Dade & Broward



Condo Specialists

www.DIAMONDREMODELERS.com

Special Discounts will be applied for mentioning this ad.
Jeffrey Diamond Lic# CC94BS00437 | Anthony Lasorsa Lic# CGC031497