

Volume 1 Issue 2
October 2026

Sailboat Cay News

A Monthly Newsletter for Residents of the Sailboat Cay Condominium

Sailboat Cay

Condominium Association, Inc.
13499 Biscayne Blvd.
North Miami, Florida 33181

ASSOCIATION OFFICERS

President ..... Daniel Oliu
Vice President ..... Gaston Pedretti
Treasurer ..... Florencia Correa
Secretary ..... Ma Teresa Repilloza
Commercial Liason ..... Christian Masciatti

PROPERTY STAFF

Manager .....
Ezequiel (Zeke) Sarshalom, LCAM
management.sailboatcay@gmail.com
Asst. Manager ..... Mrs. Ritter
assistant.sailboatcay@gmail.com

IMPORTANT NUMBERS

Office 305-940-2147
Security 305-944-4929
Website ..... www.sailboatcay.net

OFFICE HOURS

Mon - Fri ..... 9:00 am - 12:00 pm



Published monthly at no cost for Sailboat Cay by Coastal Group Publications, Inc.
Contact CGP at (305) 981-3503 or info@cgpnewsletters.com to advertise in one of our newsletters or to get a free newsletter for your property.

ENJOYING OUR BALCONIES

Our balconies are one of the best parts of living here, whether it's for morning coffee or a South Florida sunset. To keep our building's exterior looking consistent and well cared for, here's a quick reminder of the balcony guidelines.



What's Welcome

- A few chairs
- A small table
- Some potted plants

Keep in mind that everything on your balcony should be easy to bring inside quickly if a storm is on the way. Hurricane season runs from June 1 to November 30, half the year here in South Florida, so choose furniture and planters you can move on short notice.

What to Avoid

These items change the look of the building, so please keep them off your balcony:

- Storage items, such as boxes or cabinets. Balconies are not storage areas
- Bicycles, scooters, and exercise equipment
- Satellite dishes or antennas
- Anything hung or draped, such as hanging plants, clothing, rugs, artwork, decorations, or lights (such as string lights or holiday lights)
- Extra lamps or larger light fixtures, grills, or anything attached to or hanging over the railing, glass, or interior balcony doors
- Painting balcony walls, or drilling anything into the walls or railings

These guidelines help preserve the appearance and value of our building for everyone. Just as important, they protect the waterproofing and concrete restoration work recently completed on our building, a long, complex project that represented a major investment for our community. Drilling, attaching, or placing heavy items on balconies can damage that work. If you have questions, please contact the management office.

Thank you for helping keep our building looking its best!

CÓMO DISFRUTAR DE NUESTROS BALCONES

Nuestros balcones son una de las mejores partes de vivir aquí, ya sea para tomar el café de la mañana o disfrutar de un atardecer en el sur de la Florida. Para mantener una apariencia exterior uniforme y bien cuidada del edificio, le compartimos un breve recordatorio de las normas sobre los balcones.

Lo que sí está permitido

- *Algunas sillas*
- *Una mesa pequeña*
- *Algunas plantas en macetas*

Tenga en cuenta que todo lo que tenga en su balcón debe poder guardarse rápidamente dentro de su apartamento si se aproxima una tormenta. La temporada de huracanes va del 1 de junio al 30 de noviembre, la mitad del año aquí en el sur de la Florida, así que elija muebles y macetas que pueda mover con poca anticipación.

Lo que se debe evitar

Estos objetos alteran la apariencia del edificio, por lo que le pedimos no tenerlos en su balcón:

- *Artículos de almacenamiento, como cajas o gabinetes. Los balcones no son áreas de almacenamiento*
- *Bicicletas, scooters y equipos de ejercicio*
- *Antenas parabólicas o satelitales u otras antenas*
- *Cualquier objeto colgado o extendido, como plantas colgantes, ropa, alfombras, cuadros, decoraciones o luces (como luces de cadena o luces navideñas)*
- *Lámparas adicionales o luminarias grandes, parrillas o cualquier objeto sujeto a la baranda, al vidrio o a las puertas interiores del balcón, o que cuelgue sobre ellos*
- *Pintar las paredes del balcón o perforar cualquier cosa en las paredes o barandas*



Estas normas ayudan a preservar la apariencia y el valor de nuestro edificio para todos. De igual manera, y no menos importante, protegen los trabajos de impermeabilización y restauración del concreto que se completaron recientemente en nuestro edificio, lo cual fue un proyecto largo y complejo que representó una inversión importante para nuestra comunidad. Perforar, amarrar o colocar objetos pesados en los balcones puede dañar esos trabajos. Si tiene preguntas, comuníquese con la oficina de administración.

¡Gracias por ayudarnos a mantener nuestro edificio en las mejores condiciones!

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

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?
MENTION THIS FLYER FOR FREE POLICY REVIEW
GOT PROPERTY DAMAGE?
GET HELP NOW!
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.
Rami Boaziz License #P116224

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.

BEING A GOOD NEIGHBOR

Condo living means sharing walls, floors, and amenities with dozens of neighbors. A little consideration goes a long way toward making our building a pleasant place to call home.



CÓMO SER UN BUEN VECINO

Vivir en un condominio significa compartir paredes, pisos y áreas comunes con muchos vecinos. Un poco de consideración hace de nuestro edificio un lugar agradable para vivir.

Keeping the Peace



- Quiet hours are from 10:00 PM to 7:00 AM.
- Add felt pads to the legs of chairs and tables, and use area rugs on tile floors to absorb sound.
- Avoid walking in heels or hard-soled shoes indoors, especially at night.
- Keep TVs, music, and speakers at a moderate volume and away from shared walls.
- Planning a gathering? Give your neighbors a friendly heads-up, and remember the quiet hours schedule.
- Close doors gently. The sound travels down hallways and through walls.

If a neighbor's noise bothers you, please contact security at the front desk to report it. If it continues, security will escalate the issue to the management office.

Sharing Our Common Areas

- **Elevators:** Let people exit before you enter, and use the service elevator for large items and deliveries when possible, with a prior confirmed reservation with the management office.
- **Laundry rooms:** Set a timer on your phone so you remember to remove your laundry promptly; your neighbors are waiting to use the machines too. Please clean the lint traps and report any machine problems to WASH.
- **Parking:** Park only in your registered space and drive slowly. The lobby parking area is reserved for the commercial properties and registered visitors.

Thank you for being part of a respectful, friendly community. Our building is only as good as the neighbors who live in it!

Para mantener la tranquilidad

- *El horario de silencio es de 10:00 p. m. a 7:00 a. m.*
- *Coloque protectores de fieltro en las patas de sillas y mesas, y use alfombras sobre los pisos de cerámica para absorber el ruido.*
- *Evite caminar con tacones o zapatos de suela dura dentro de su unidad, especialmente de noche.*
- *Mantenga el televisor, la música y los parlantes a un volumen moderado y alejados de las paredes compartidas.*
- *¿Planea una reunión? Avise amablemente a sus vecinos y recuerde respetar el horario de silencio.*
- *Cierre las puertas con suavidad. El sonido se transmite por los pasillos y las paredes.*

Si el ruido de un vecino le molesta, comuníquese con seguridad en la recepción para reportarlo. Si continúa, seguridad elevará el caso a la oficina de administración.

Cómo compartir nuestras áreas comunes

- ***Ascensores:*** *Deje salir a las personas antes de entrar y, cuando sea posible, use el ascensor de servicio para objetos grandes y entregas, con una reservación previa confirmada por la oficina de administración.*
- ***Lavanderías:*** *Programe una alarma en su teléfono para recordar retirar su ropa a tiempo; sus vecinos también esperan para usar las máquinas. Por favor, limpie los filtros de pelusa y reporte cualquier problema con las máquinas a WASH.*
- ***Estacionamiento:*** *Estacione solo en su puesto registrado y maneje despacio. El estacionamiento del lobby está reservado para los locales comerciales y los visitantes registrados.*

Gracias por ser parte de una comunidad respetuosa y amable. ¡Nuestro edificio es tan bueno como los vecinos que viven en él!

KEEPING YOUR HOME IN TOP SHAPE IN SOUTH FLORIDA

Our warm, humid climate is perfect for beach days, but it can be tough on our homes. A few simple habits will protect your unit and your neighbors' units too.

Beating Humidity & Mold

- Change your AC filter every 1 to 3 months, or monthly if you have pets or allergies.
- Keep the AC running when you travel. A setting of around 76–78°F keeps humidity in check while saving energy.
- Try to keep indoor humidity at or below 50%. An inexpensive hygrometer can measure it, and a small dehumidifier helps.
- Check the hidden spots: closets, under sinks, behind the toilet, and around window frames. A musty smell is often the first clue.

Keeping Pests Out

- Seal small gaps around pipes under sinks and behind appliances.
- Store food in sealed containers and don't leave pet food out overnight.
- Run water in sinks and showers you rarely use. Dry drains can let odors and insects in.
- Bag your trash securely and take it to the chute regularly.
- If you see pests, sign up for our monthly courtesy pest control service on the first Friday of every month.*

Your 10-Minute Monthly Checklist

- **Smoke detectors:** Remember to change the batteries in any standalone smoke detector in your home. Detectors connected to the building's fire alarm system should not be touched.
- **AC drain line:** Pour a cup of white vinegar into the drain line to prevent clogs. A clogged line is one of the most common causes of water damage in condos. Set a monthly reminder on your phone so you don't forget, especially during our hot, humid months when your AC works hardest.
- **Water heater:** Look for rust, moisture, or puddles around the base. It's easy to check it while you're cleaning the AC drain line.

Stopping Leaks Before They Reach Your Neighbors

In a condo, a small leak in your unit can quickly become a big problem for the neighbors below.



- **Toilets:** If your toilet is constantly running water from the tank into the bowl, the flapper may be worn. If you rent, let your landlord know. Otherwise, hire a licensed and insured plumber to fix it.
- **Supply lines:** Check the hoses under sinks and behind the toilet for drips or corrosion. Braided stainless steel lines last longer than plastic ones.
- Appliances: Check under the dishwasher and behind the refrigerator, especially if it has an ice maker.
- **Shut-off valves**: Know where the shut-off valves under your sinks and behind your toilet are, so you can act fast in an emergency.

If you spot a leak, turn off the water and contact the management office during business hours, or the front desk anytime, 24/7. Remember that any plumbing work must be approved by management before it begins.

Thank you for helping keep our building safe, dry, and comfortable for everyone!

*Conditions apply. Please contact the management office for details.





CÓMO MANTENER SU HOGAR EN EXCELENTES CONDICIONES EN EL SUR DE LA FLORIDA

Nuestro clima cálido y húmedo es perfecto para disfrutar de la playa, pero puede ser exigente con nuestros hogares. Algunos hábitos sencillos protegen su unidad y también las de sus vecinos.

Cómo combatir la humedad y el moho

- *Cambie el filtro del aire acondicionado cada 1 a 3 meses, o cada mes si tiene mascotas o alergias.*
- *Mantenga el aire acondicionado encendido cuando viaje. Una temperatura de 76–78 °F controla la humedad y ahorra energía.*
- *Procure mantener la humedad interior en un 50 % o menos. Un higrómetro económico le permite medirla, y un deshumidificador pequeño ayuda.*
- *Revise los lugares escondidos: clósets, debajo de los lavamanos, detrás del inodoro y alrededor de las ventanas. Un olor a humedad suele ser la primera señal.*

Cómo mantener alejadas las plagas

- *Selle las pequeñas aberturas alrededor de las tuberías debajo de los lavamanos y detrás de los electrodomésticos.*
- *Guarde los alimentos en recipientes herméticos y no deje la comida de las mascotas afuera durante la noche.*
- *Deje correr el agua en los lavamanos y duchas que casi no usa. Los desagües secos pueden dejar entrar olores e insectos.*
- *Coloque la basura en bolsas bien cerradas y llévela al ducto de basura con regularidad.*
- *Si ve plagas, inscríbase en nuestro servicio mensual de control de plagas de cortesía, que se ofrece el primer viernes de cada mes.**

Su revisión mensual de 10 minutos

- ***Detectores de humo**: Recuerde cambiar las baterías de cualquier detector de humo independiente que tenga en su hogar. Los detectores conectados al sistema de alarma contra incendios del edificio no deben manipularse.*
- ***Tubería de drenaje del aire acondicionado**: Vierta una taza de vinagre blanco en la tubería de drenaje para evitar obstrucciones. Una tubería tapada es una de las causas más comunes de daños por agua en los condominios. Programe un recordatorio mensual en su teléfono para no olvidarlo, especialmente durante nuestros meses más calurosos y húmedos, cuando el aire acondicionado trabaja más.*



- ***Calentador de agua**: Revise si hay óxido, humedad o charcos en la base. Puede aprovechar para revisarlo mientras limpia la tubería de drenaje del aire acondicionado.*

Cómo evitar filtraciones que afecten a sus vecinos

En un condominio, una pequeña filtración en su unidad puede convertirse rápidamente en un gran problema para los vecinos de abajo.

- ***Inodoros:** Si el agua corre constantemente del tanque a la taza, es posible que la válvula de descarga (flapper) esté desgastada. Si alquila, avise a su arrendador. De lo contrario, contrate a un plomero con licencia y seguro para repararla.*
- ***Mangueras de suministro:** Revise las mangueras debajo de los lavamanos y detrás del inodoro en busca de goteos o corrosión. Las mangueras de acero inoxidable trenzado duran más que las de plástico.*
- ***Electrodomésticos:** Revise debajo del lavaplatos y detrás del refrigerador, especialmente si tiene máquina de hielo.*
- ***Llaves de paso:** Sepa dónde están las llaves de paso debajo de los lavamanos y detrás del inodoro para actuar rápido en caso de emergencia.*

Si detecta una filtración, cierre el agua y comuníquese con la oficina de administración en horario de oficina, o con la recepción, disponible las 24 horas, los 7 días de la semana. Recuerde que todo trabajo de plomería debe ser aprobado por la administración antes de comenzar.

¡Gracias por ayudarnos a mantener nuestro edificio seguro, seco y cómodo para todos!

**Aplican condiciones. Comuníquese con la oficina de administración para más detalles.*

Persons submitting same agree to do so voluntarily. CGP is indemnified and held harmless from any and all liability arising out of such publication. Coastal Group Publications (305) 981-3503.

DON'T FORGET...

Spring forward...Fall back...

Daylight Saving Time begins for most of the United States at 2 a.m. on the **Second Sunday in March** and lasts until 2 a.m. on the **First Sunday of November.** Be sure to set your clocks back one hour at **2 AM on Sunday, November 1, 2026.**

This is also a great time to change the batteries in your smoke and carbon monoxide detectors. Many fire departments encourage people to change their batteries in these detectors when they change their clocks, because it can be so easy to forget otherwise. "A working smoke detector more than doubles a person's chances of surviving a home fire," says William McNabb of the Troy Fire Department in Michigan. More than 90 percent of homes in the United States have smoke detectors, but one-third are estimated to have worn-out or missing batteries.



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

Published monthly at no cost for Sailboat Cay by Coastal Group Publications, Inc. Contact CGP at (305) 981-3503 or info@cgpnewsletters.com to advertise in one of our newsletters or to get a free newsletter for your property.