

WOODSIDE APARTMENT CONDOMINIUM NEWSLETTER

Volume 1 Issue 10 A Monthly Newsletter for the Residents of the Woodside Apartment Condominium Association October 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.



IMPORTANT BUILDING UPDATES

Dear Residents,

As we continue working to improve and maintain our community, I would like to share several important updates regarding our upcoming projects, recent improvements, and ongoing maintenance efforts.

We have made significant progress in several areas, and while there is still much work ahead, our goal remains the same: to maintain a safe, attractive, and comfortable building for everyone.

ROOF PROJECT – OUR NEXT MAJOR INVESTMENT

After an extensive evaluation process involving proposals from eight different contractors, the Association has selected **Roofing and Construction** to undertake our roof replacement project, including the new electrical connections for all 232 rooftop air-conditioning units, as required by the City.

As part of this project, we will also be replacing the hallway air-conditioning unit serving the North Building, which has experienced recurring problems for several years.

Roofing and Construction has been in business since 2007 and has provided excellent references from both completed projects and work currently underway. Before construction begins, we will organize a resident workshop to introduce the contractor, explain the scope of work, and answer questions.

The roofing system will include a **20-year manufacturer's material warranty and a 10-year contractor workmanship warranty**.

We are currently awaiting the formal contract. Once received, it will be submitted to the Association's attorney for review. Following contract approval and execution, the contractor will begin the permitting process. We anticipate that this

Continued on page 2

Building Updates *(cont. from page 1)*

stage may take approximately 45 days before construction can begin.

The project will be completed in sections to minimize disruption as much as possible. However, all rooftop air-conditioning units, including those serving the hallways, will need to be temporarily disconnected for several days as work progresses through each area.

Fortunately, we have planned the project for the cooler winter months, after the rainy season, to reduce the impact of these temporary interruptions.

We understand that being without air conditioning, even temporarily, can be inconvenient. We will provide advance notice and additional information as the schedule becomes available.

To finance this major investment, the Association is considering arranging financing through Banco Popular. The proposed structure consists of a $1,300,000.00 an initial six-month line of credit, which will subsequently convert into a seven-year loan at an interest rate of **6.90%**, a favorable rate under current market conditions.

This will involve an increase of approximately $85 per unit. 1 bedroom will be a little less and 2 bedroom will be a little more.

FIRE ALARM PROJECT – PREPARING FOR INSTALLATION

Another major improvement moving forward is the complete replacement of our building's fire alarm system.

On September 29, we held an informational workshop to explain the project, the installation process, and what residents should expect. For the first time, several residents also participated remotely, allowing more members of our community to follow the presentation.

Installation is expected to begin in approximately two weeks, starting with the piping and infrastructure in the common areas. Once this phase is completed, work will proceed inside individual apartments, which we currently anticipate will begin around **February or March 2027**.

The contractor has confirmed that residents will receive approximately two weeks' advance notice identifying the week during which work is expected in their units. Due to the complexity of the project and the unpredictable nature of construction, it will not be possible to guarantee a specific day for each apartment or accommodate individual scheduling exceptions.



Thanks to everyone's cooperation, we now have keys on file for approximately **95% of the apartments**. This is an excellent achievement and will greatly facilitate the installation process.

Residents who have not provided keys must ensure that someone is available to grant access when the contractor reaches their unit. Please remember that failure to provide the required access may result in a **$200 fine**, in accordance with the Association's applicable procedures.

We sincerely appreciate the cooperation of the overwhelming majority of residents. Your assistance is essential to completing this important life-safety project efficiently.

GOOD NEWS – TWO NEW AMENITIES COMING IN NOVEMBER!

We are excited to announce that we are preparing two improvements for our residents, with a target completion by **November 2026**.

Continued on page 3

FL EXPRESS
TURNKEY RENOVATION SOLUTIONS
CALL US FOR A FREE CONSULTATION & ESTIMATE
*hablamos espanol
FINANCING AVAILABLE
*MAJOR CREDIT CARD ACCEPTED
POPCORN CEILING REMOVAL
KITCHEN RENOVATION
BATHROOM RENOVATION
FLOORING TILE, MARBLE , LAMINATE FLOORS,
PAINTING
DOORS & MOLDINGS
AND FOR ALL YOUR REMODELING NEEDS!
561-727-5874 | INFO@FL-EXPRESS.COM

Building Updates (*cont. from page 2*)



A small fitness area will be created in the clubhouse, providing residents with a convenient place to exercise without leaving the property. In addition, a new barbecue area will be installed behind the clubhouse, offering another space for residents to relax and enjoy time with family and friends.

BBQ will have to be reserved and security will have to open it and close it.

These additions are part of our ongoing efforts to make Woodside a more enjoyable place to live. We hope everybody will behave correctly so we can keep the amenities open.

GATES – IMPROVEMENTS AND AN IMPORTANT CONCERN

Over the past two months, the Association has made a substantial investment in improving our building's access and security systems.

All pedestrian gates have been replaced, the tracks for the vehicle gates have been renewed, and the gates themselves have undergone extensive maintenance. We also installed a new motor in the south parking area as part of our efforts to improve access and make additional parking spaces available.

Unfortunately, despite these recent improvements, we have already experienced several incidents of damage and misuse.

Some individuals continue to place stones or other objects to keep pedestrian gates open, defeating the purpose of our security measures. More seriously, we recently discovered that the power supply to the visitor entrance gate had been disconnected and damaged. This is the reason the visitor gate has remained open for almost two weeks.

Every time someone damages Association property, the entire community pays the price. Repairing or replacing damaged equipment requires money, staff time, and resources that could otherwise be used for improvements benefiting everyone.

Continued on page 4



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

UNITED Realty Group
20803 Biscayne Blvd
Aventura, FL 33180

Building Updates (*cont. from page 3*)

We ask all residents to respect the gates and security equipment and never interfere with their operation. If you witness anyone damaging or tampering with Association property, please report it to Management.

Protecting our building is a shared responsibility.

GENERAL MAINTENANCE – CLUBHOUSE IMPROVEMENTS

We have recently completed painting the entire clubhouse, including the restrooms, giving these common areas a cleaner, fresher, and more welcoming appearance.

We hope everyone enjoys these improvements and helps us maintain them in excellent condition.

KEY FOB REMINDER – LEASE RENEWALS

Residents who are renting their apartments should remember that **key fobs are automatically deactivated when the registered lease expires**.

If you renew your lease, please provide the Management Office with a copy of the renewal agreement before the expiration date so that we can update our records and extend your access privileges.

Taking care of this simple step in advance will help prevent unnecessary inconvenience when entering the building.

HELP US KEEP WOODSIDE CLEAN AND BEAUTIFUL

Our maintenance employee, Edson, has been working diligently to repaint the hallways, clean the carpets, and improve the appearance of our common areas.

Unfortunately, we have already noticed that some of the freshly painted walls are becoming dirty again.

We want everyone to understand that maintaining a building of 232 apartments requires considerable effort, especially when we currently have only **one maintenance employee** responsible for so many daily tasks.

When common areas are unnecessarily dirtied or damaged, we face two choices: postponing other important maintenance work to address the problem or hire additional help.

Hiring additional personnel means higher operating expenses for the Association. Ultimately, those costs affect all owners and may also affect tenants through higher rental expenses.

It is frustrating to see freshly painted walls, cleaned carpets, and repaired facilities deteriorate because of carelessness. These improvements are made for everyone's benefit, and they deserve to be respected.

A clean, attractive, and well-maintained building is not something Management can achieve alone. It requires the cooperation of every resident.

Please help us by treating hallways, elevators, gates, laundry rooms, and all other common areas with the same care you would give your own home.

A FINAL WORD

Woodside is undergoing an important period of improvements. Between the roof replacement, fire alarm modernization, gate upgrades, clubhouse renovations, and new amenities, we are making substantial investments in the safety, functionality, and quality of life of our community.

These projects require careful planning, financial responsibility, patience, and cooperation.

We appreciate the residents who recognize these efforts and actively contribute to making Woodside a better place to live.

Together, we can continue improving our building while protecting the investments we have already made.

Thank you for your continued support and cooperation.

Best regards,
Management Office
Woodside Apartments Association, Inc.



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.

INFORMACIÓN IMPORTANTE PARA NUESTROS RESIDENTES

Estimados residentes:

Mientras continuamos trabajando para mejorar y mantener nuestra comunidad, quisiera compartir con ustedes información importante sobre los próximos proyectos, las mejoras realizadas recientemente y las labores de mantenimiento que llevamos a cabo en nuestro edificio.

Hemos logrado avances significativos en distintas áreas y, aunque todavía queda mucho por hacer, nuestro objetivo sigue siendo el mismo: mantener un edificio seguro, agradable y cómodo para todos.

PROYECTO DEL TECHO – NUESTRA PRÓXIMA GRAN INVERSIÓN

*Después de un exhaustivo proceso de evaluación de las propuestas presentadas por ocho contratistas, la Asociación ha seleccionado a **Roofing and Construction** para llevar a cabo el reemplazo del techo del edificio. El proyecto también incluye las nuevas conexiones eléctricas de las 232 unidades de aire acondicionado ubicadas en la azotea, según lo exige la Ciudad.*

Como parte de estos trabajos, también reemplazaremos la unidad de aire acondicionado que presta servicio a los pasillos del edificio norte, la cual ha presentado problemas recurrentes durante varios años.

Roofing and Construction opera desde el año 2007 y cuenta con excelentes referencias, tanto de proyectos terminados como de obras que actualmente se encuentran en ejecución. Antes del inicio de los trabajos, organizaremos una reunión informativa para presentar al contratista, explicar los detalles del proyecto y responder las preguntas de los residentes.

*El nuevo sistema de techo contará con una **garantía de 20 años del fabricante sobre los materiales y una garantía de 10 años del contratista sobre la mano de obra**.*

La obra se realizará por sectores para reducir las molestias en la medida de lo posible. Sin embargo, será necesario desconectar temporalmente las unidades de aire acondicionado ubicadas en la azotea, incluidas las que prestan servicio a los pasillos, durante varios días a medida que avancen los trabajos en cada sector.

Afortunadamente, hemos planificado la ejecución del proyecto para los meses más frescos del invierno, una vez finalizada la temporada de lluvias, con el propósito de reducir el impacto de estas interrupciones.



Sabemos que permanecer sin aire acondicionado, aunque sea temporalmente, puede resultar incómodo. Por ello, les proporcionaremos información y avisos con anticipación a medida que se confirme el calendario de trabajo.

Actualmente estamos a la espera del contrato formal. Una vez recibido, será enviado al abogado de la Asociación para su revisión. Después de su aprobación y firma, el contratista iniciará los trámites para obtener los permisos correspondientes. Estimamos que este proceso podría tomar aproximadamente 45 días antes de que puedan comenzar los trabajos.

*Para financiar esta importante inversión, la Asociación está investigando un **financiamiento de $1,300,000 a través de Banco Popular**. La estructura propuesta consiste en una línea de crédito inicial de seis meses que posteriormente se convertirá en un préstamo a siete años, con una tasa de interés del **6.90%**, una tasa favorable considerando las condiciones actuales del mercado.*

*Este financiamiento representará un **aumento mensual esperado de aproximadamente $85 por apartamento**. El importe exacto dependerá de la proporción que corresponda a cada unidad, por lo que los apartamentos de una habitación pagarán un poco menos y los de dos habitaciones, un poco más.*

Entendemos que cualquier aumento en los gastos mensuales representa una preocupación para nuestros residentes. Sin embargo, el reemplazo del techo es una inversión necesaria para proteger nuestro edificio, garantizar su seguridad y preservar el valor de nuestra propiedad a largo plazo.

PROYECTO DE ALARMA CONTRA INCENDIOS – PREPARATIVOS PARA LA INSTALACIÓN

Otro de los grandes proyectos que estamos poniendo en marcha es el reemplazo completo del sistema de alarma contra incendios del edificio.

El pasado 29 de septiembre celebramos una reunión informativa para explicar detalladamente el proyecto, el proceso de instalación y lo que los residentes deben esperar

Pasa a la pagina 6

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.

Información Importantes *(viene de la pagina 5)*

durante los trabajos. Por primera vez, varios residentes también participaron de manera virtual, lo que permitió que más personas pudieran seguir la presentación.

Está previsto que la instalación comience dentro de aproximadamente dos semanas, inicialmente con las tuberías y la infraestructura de las áreas comunes. Una vez completada esta etapa, los trabajos continuarán dentro de los apartamentos. Actualmente estimamos que esta fase comenzará entre ***febrero y marzo de 2027****.*

El contratista ha confirmado que los residentes recibirán un aviso con aproximadamente dos semanas de anticipación, indicando la semana durante la cual se realizarán los trabajos en sus apartamentos. Debido a la complejidad del proyecto y a los imprevistos propios de una obra de esta naturaleza, no será posible garantizar un día específico para cada unidad ni hacer excepciones para acomodar horarios individuales.

Gracias a la colaboración de todos, actualmente contamos con las llaves de aproximadamente el ***95% de los apartamentos****. Este es un excelente resultado que facilitará considerablemente el desarrollo de los trabajos.*

Los residentes que todavía no hayan entregado sus llaves deberán asegurarse de que haya alguien disponible para permitir la entrada cuando el contratista llegue a su unidad. Les recordamos que no facilitar el acceso requerido puede dar lugar a una ***multa de $200****, conforme a los procedimientos aplicables de la Asociación.*

Agradecemos sinceramente la colaboración de la gran mayoría de nuestros residentes. Su apoyo es fundamental para completar de manera eficiente este importante proyecto, cuyo objetivo principal es mejorar la seguridad de todos.

¡BUENAS NOTICIAS! DOS NUEVAS INSTALACIONES PARA NOVIEMBRE

Nos complace anunciar que estamos preparando dos nuevas mejoras para nuestros residentes, cuya finalización está prevista para ***noviembre de 2026****.*

Habilitaremos un pequeño gimnasio en el área del clubhouse, donde los residentes podrán hacer ejercicio sin necesidad de salir de la propiedad. Además, instalaremos una nueva área de parrillas (BBQ) detrás del clubhouse, que ofrecerá otro espacio para relajarse y compartir momentos agradables con familiares y amigos.

El uso del área de parrillas será exclusivamente mediante reservación previa. *Los residentes interesados deberán reservar el espacio con anticipación, y el personal de Seguridad será responsable de abrirlo y cerrarlo para cada reservación.*

Estas nuevas instalaciones forman parte de nuestros esfuerzos por hacer de Woodside un lugar cada vez más agradable para vivir. Sin embargo, para que puedan mantenerse disponibles, será indispensable que todos respetemos las normas de uso, conservemos las instalaciones limpias y cuidemos los equipos y las áreas que las rodean.

Queremos que todos puedan disfrutar de estas nuevas instalaciones durante mucho tiempo. Para lograrlo, necesitamos que se utilicen de manera responsable y evitar así que sea necesario imponer restricciones o cerrar estos espacios.

PORTONES Y PUERTAS DE ACCESO – MEJORAS Y UNA SITUACIÓN PREOCUPANTE

Durante los últimos dos meses, la Asociación ha realizado una inversión considerable para mejorar los accesos y los sistemas de seguridad de nuestro edificio.

Se han reemplazado todas las puertas peatonales, se han renovado los rieles de los portones de vehículos y se ha realizado un mantenimiento exhaustivo de estos últimos. También instalamos un nuevo motor en el área de estacionamiento sur, como parte de las mejoras destinadas a facilitar el acceso y habilitar espacios adicionales de estacionamiento.

Lamentablemente, a pesar de estas inversiones recientes, ya hemos tenido varios incidentes de daños y uso indebido de las instalaciones.

Algunas personas continúan colocando piedras u otros objetos para mantener abiertas las puertas peatonales, anulando así las medidas de seguridad que tanto esfuerzo y dinero nos ha costado implementar. Más preocupante aún, recientemente descubrimos que alguien había desconectado y dañado la fuente de alimentación eléctrica del portón de visitantes. Esta es la razón por la cual dicho acceso ha permanecido abierto durante casi dos semanas.

Cada vez que alguien daña una instalación de la Asociación, las consecuencias económicas las terminamos pagando todos.

Reparar o reemplazar equipos dañados implica gastos, tiempo de nuestro personal y recursos que podrían destinarse

Pasa a la pagina 7

Información Importantes *(viene de la pagina 6)*

a otras mejoras en beneficio de toda la comunidad.

Pedimos a todos los residentes que respeten las puertas, los portones y los equipos de seguridad, y que nunca interfieran con su funcionamiento. Si observan a alguien causando daños o manipulando indebidamente las instalaciones, les solicitamos que lo comuniquen a la Administración.

Proteger nuestro edificio es responsabilidad de todos.

MANTENIMIENTO GENERAL – MEJORAS EN EL CLUBHOUSE

Recientemente hemos terminado de pintar todo el clubhouse, incluidos los baños, lo que ha permitido renovar la apariencia de estas áreas comunes y ofrecer espacios más limpios, agradables y acogedores.

Esperamos que todos disfruten de estas mejoras y nos ayuden a conservarlas en excelentes condiciones.

RECORDATORIO SOBRE LOS LLAVEROS ELECTRÓNICOS – RENOVACIÓN DE CONTRATOS DE ALQUILER

Recordamos a los residentes que viven en apartamentos alquilados que ***los llaveros electrónicos de acceso (key fobs) se desactivan automáticamente cuando vence el contrato de alquiler registrado en la Administración****.*

Si renuevan su contrato, les pedimos que entreguen una copia de la renovación a la oficina de Administración antes de la fecha de vencimiento. De esta manera podremos actualizar nuestros registros y extender la vigencia de sus dispositivos de acceso.

Realizar este sencillo trámite con anticipación evitará inconvenientes innecesarios al momento de ingresar al edificio.

AYÚDENNOS A MANTENER WOODSIDE LIMPIO Y BONITO

Nuestro empleado de mantenimiento, Edson, ha estado trabajando intensamente para pintar los pasillos, limpiar las alfombras y mejorar la apariencia de las áreas comunes.

Desafortunadamente, ya hemos observado que algunas de las paredes recién pintadas están comenzando a ensuciarse nuevamente.

Queremos que todos comprendan que mantener un edificio de 232 apartamentos requiere un esfuerzo considerable, especialmente cuando actualmente contamos con ***un solo empleado de mantenimiento*** *para atender tantas tareas diarias.*

Cuando las áreas comunes se ensucian o dañan innecesariamente, nos enfrentamos a dos alternativas: posponer otros trabajos importantes para atender esos problemas o contratar personal adicional.

Contratar más empleados significa aumentar los gastos operativos de la Asociación. Al final, esos costos afectan a todos los propietarios y también pueden repercutir en lo8inquilinos mediante aumentos en los alquileres.

Pasa a la página 8

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



Información Importantes *(viene de la pagina 7)*

Resulta frustrante ver cómo paredes recién pintadas, alfombras limpias e instalaciones reparadas vuelven a deteriorarse por falta de cuidado. Todas estas mejoras se realizan para beneficio de la comunidad y merecen ser respetadas.

Mantener un edificio limpio, agradable y en buenas condiciones no es algo que la Administración pueda lograr por sí sola. Se necesita la colaboración de todos y cada uno de los residentes.

Les pedimos que cuiden los pasillos, elevadores, portones, lavanderías y todas las demás áreas comunes con el mismo esmero con el que cuidan sus propios hogares.

UNAS PALABRAS PARA FINALIZAR

Woodside está atravesando una etapa muy importante de mejoras. Entre el reemplazo del techo, la modernización del sistema de alarma contra incendios, las mejoras en los accesos, la renovación del clubhouse y las nuevas instalaciones recreativas, estamos realizando inversiones significativas para mejorar la seguridad, el funcionamiento y la calidad de vida de nuestra comunidad.

Estos proyectos requieren una planificación cuidadosa, responsabilidad financiera, paciencia y colaboración.

Agradecemos a los residentes que reconocen estos esfuerzos y que contribuyen activamente a hacer de Woodside un mejor lugar para vivir.

Juntos podemos continuar mejorando nuestro edificio y, al mismo tiempo, proteger las inversiones que ya hemos realizado.

Muchas gracias por su apoyo y colaboración.

Atentamente,
Oficina de Administración
Woodside Apartments Association, Inc.

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 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.