

WOODSIDE APARTMENT CONDOMINIUM NEWSLETTER

Volume 1 Issue 9 A Monthly Newsletter for the Residents of the Woodside Apartment Condominium Association September 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,



I would like to take a few minutes to update everyone on several important matters affecting our building.

1. ROOF PROJECT – OUR NEXT MAJOR PROJECT

When the roof was installed 5-6 years ago, a roofing material was used that has not held up well under Florida's intense sun and weather conditions. Over the years, the material has developed numerous bubbles. In the beginning, Management was able to cut the bubbles and repair those areas. However, as time has passed, the problem has become extensive, and the roof can no longer be effectively repaired.

When it rains, many of these bubbles fill with water, creating areas that almost feel like walking on a water bed.

For the past three months, we have been obtaining proposals for different roofing systems. We disregarded both a gravel roof and a TPO roof. After reviewing the proposals, we have decided to move forward with a **Tapered roof**.

We received eight proposals and eliminated the higher bids. Next week, we will begin the second round of negotiations with the vendors. Once the negotiations are completed, we will announce which company will be awarded the project.

The estimated cost of the roof project is between **$1.1 million and $1.3 million**.

We will need to obtain a loan to finance the project. We are still waiting for the bank's final terms, so we do not yet have the exact amount each owner will be responsible for. At this time, our preliminary calculations indicate that the payment could be **less than $80 per month for approximately seven years**, but this is only an estimate and is subject to the final financing terms.

Electrical Connections

As part of this project, we also need to replace the electrical connections serving all **232 units** because they do not meet current requirements. A City inspector

Continued on page 2

Building Updates *(cont. from page 1)*

inspected the system and confirmed this issue. The inspector also confirmed that the existing stands where the units are located can remain.

We will also take this opportunity to replace the **HVAC equipment on the north side**, which is not operating efficiently.

This is a major project, and we will keep everyone informed as we move forward.

2. FIRE ALARM PROJECT WORKSHOP SEPTEMBER 29

Our next major project after the roof is the **Fire Alarm System**. As many of you know, our current fire alarm system is not up to code and is not operating correctly. The good news is that the funds for this project are already included in the **50-Year Certification project**.

On **September 29, we will hold a workshop to explain the Fire Alarm Project in detail**, including what the work will involve and what residents should expect.

This will be a **very invasive project**. The contractor will need to enter individual units more than once, and the work must be completed in sequence, unit by unit. This means that **access to every unit is extremely important**. If the contractor cannot access a unit when scheduled, the entire project can be delayed.



For this reason, any unit that cannot be accessed will be subject to a **$200 violation/fine**, as provided by the applicable contract and building requirements. The charge will be placed on the owner's account ledger.

Since I began working here in February, I have repeatedly asked owners to provide Management with a key to their unit for this purpose. We still have a few owners who have not provided one.

I am making one final effort to obtain these keys before the project begins. Please do not wait until the contractor is

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

UNITED Realty Group
20803 Biscayne Blvd
Aventura, FL 33180

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.

Building Updates (*cont. from page 2*)

at your door. **Providing your key now will help prevent delays and avoid the $200 charge.**

3. PLEASE BE A GOOD NEIGHBOR QUIET HOURS

Please remember that **quiet hours begin at 10:00 PM**. If you hear excessive noise coming from another apartment after 10:00 PM, please contact Security. Security will go to the apartment and ask the resident to stop the noise. If the noise continues, the appropriate authorities may be contacted, and the resident may also receive a violation. **Also excessive noise during daytime is not accepted**



Please be considerate of your neighbors. Everyone deserves to be able to enjoy a peaceful home.

4. NEW COMMUNITY BULLETIN BOARD

We have created a **community bulletin board** for residents. It is located near the Management Office and can be used to post notices such as items you would like to sell or other appropriate community announcements. Please be mindful of the **size of your notice** so that everyone has an opportunity to use the board. And when your item is no longer available or your notice is no longer needed, **please remove it**. Let's keep the bulletin board organized and useful for everyone.

5. HELP US KEEP OUR BUILDING CLEAN

Edson has been working hard to paint the hallways and clean the carpets. Unfortunately, we have already noticed that some of the newly painted walls, including the wall on the sixth floor, are getting dirty again. **Please be mindful of the common areas.**

We currently have **only one maintenance person**, and we do everything we can to keep the property clean and looking good. When residents damage or dirty the common areas, we have only two choices: leave the damage until we can address it, or hire additional maintenance help. Please remember that hiring another employee comes at an additional cost to the Association. And ultimately, that cost affects everyone—including owners and, potentially, tenants through increased rental costs.

We are trying to create and maintain a beautiful building for everyone to enjoy. **Please help us do it.**

6. KEY FOB REMINDER – OCTOBER

I will be on vacation during the **last two weeks of October**, just before we begin the upcoming project.

If your **lease expires during that period**, please remember that your key fob will stop working. Please come to the Management Office during the **first two weeks of October** to make the necessary arrangements. Do not wait until the last minute.

Thank you for your cooperation and for helping us keep our building safe, clean,

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.

ACTUALIZACIONES IMPORTANTES DEL EDIFICIO

Estimados residentes:

Me gustaría tomar unos minutos para informarles sobre varios asuntos importantes que afectan a nuestro edificio.

1. PROYECTO DEL TECHO
NUESTRO PRÓXIMO GRAN PROYECTO



*Cuando se instaló el techo hace **5–6 años**, se utilizó un material que no ha resistido bien las condiciones del intenso sol y clima de Florida. Con el paso de los años, el material ha desarrollado numerosas burbujas. Al principio, la Administración podía cortar las burbujas y reparar esas áreas. Sin embargo, con el tiempo, el problema se ha extendido considerablemente y el techo ya no puede repararse de manera efectiva.*

Cuando llueve, muchas de estas burbujas se llenan de agua, creando áreas que prácticamente se sienten como si uno estuviera caminando sobre un colchón de agua.

*Durante los últimos tres meses hemos estado solicitando propuestas para diferentes sistemas de techo. **Descartamos tanto el techo de grava y el techo TPO.** Después de revisar las propuestas, hemos decidido continuar con un **sistema de techo con pendiente (tapered roof)**.*

Recibimos ocho propuestas y descartamos las ofertas más altas. La próxima semana comenzaremos una segunda ronda de negociaciones con los contratistas. Una vez que concluyan las negociaciones, anunciaremos qué compañía será seleccionada para realizar el proyecto.

*El costo estimado del proyecto del techo está entre **$1.1 millones y $1.3 millones**.*

Necesitaremos obtener un préstamo para financiar el proyecto. Todavía estamos esperando los términos finales del banco, por lo que aún no sabemos exactamente cuánto corresponderá pagar a cada propietario.

*En este momento, nuestros cálculos preliminares indican que el pago podría ser de **menos de $80 al mes durante aproximadamente siete años**, pero esto es solamente una estimación y está sujeto a los términos finales del financiamiento.*

Conexiones eléctricas

*Como parte de este proyecto, también necesitamos reemplazar las conexiones eléctricas que sirven a las **232 unidades**, ya que no cumplen con los requisitos actuales. Un inspector de la Ciudad inspeccionó el sistema y confirmó este problema.*

El inspector también confirmó que los soportes existentes donde están ubicadas las unidades pueden permanecer.

*También aprovecharemos esta oportunidad para reemplazar el **equipo de HVAC del lado norte**, que no está funcionando eficientemente.*

Este es un proyecto importante y mantendremos a todos informados a medida que avancemos.

2. PROYECTO DEL SISTEMA DE ALARMA CONTRA INCENDIOS – TALLER DEL 29 DE SEPTIEMBRE

*Nuestro próximo gran proyecto, después del techo, es el **Sistema de Alarma Contra Incendios**.*

*Como muchos de ustedes saben, nuestro sistema actual de alarma contra incendios **no cumple con los códigos vigentes y no está funcionando correctamente**. La buena noticia es que los fondos para este proyecto ya están incluidos en el **proyecto de Certificación de 50 Años**.*

*El **29 de septiembre** tendremos un taller para explicar detalladamente el Proyecto del Sistema de Alarma Contra Incendios, incluyendo en qué consistirá el trabajo y qué pueden esperar los residentes. Este será un proyecto **muy invasivo**. El contratista tendrá que entrar a las unidades individuales más de una vez, y el trabajo deberá realizarse en secuencia, unidad por unidad.*

*Esto significa que **el acceso a todas las unidades es extremadamente importante**. Si el contratista no puede*

Pasa a la pagina 5

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*

Actualizaciones Importantes *(viene de la pagina 4)*

acceder a una unidad cuando esté programada, todo el proyecto puede retrasarse.

Por esta razón, cualquier unidad a la que no se pueda acceder estará sujeta a una ***multa de $200****, de acuerdo con el contrato y los requisitos aplicables del edificio. El cargo será colocado en la cuenta del propietario.*

Desde que comencé a trabajar aquí en febrero, he solicitado repetidamente a los propietarios que proporcionen a la Administración una llave de su unidad para este propósito. Todavía tenemos algunos propietarios que no han entregado una llave.

Estoy haciendo un último esfuerzo para obtener estas llaves antes de que comience el proyecto. Por favor, ***no esperen hasta que el contratista esté en su puerta****.*

Entregar su llave ahora ayudará a evitar retrasos y a evitar la multa de $200.

3. POR FAVOR, SEA UN BUEN VECINO HORARIO DE SILENCIO

Por favor, recuerden que el horario de silencio comienza a las ***10:00 PM****.*

Si escuchan ruido excesivo proveniente de otro apartamento después de las 10:00 PM, por favor contacten a Seguridad. Seguridad irá al apartamento y solicitará al residente que cese el ruido. Si el ruido continúa, se podrá contactar a las autoridades correspondientes y el residente también podrá recibir una violación. ***El ruido excesivo tampoco está permitido durante el día.*** *Por favor, sean considerados con sus vecinos. Todos merecen poder disfrutar de un hogar tranquilo y en paz.*



4. NUEVO TABLÓN DE ANUNCIOS PARA LA COMUNIDAD

Hemos creado un ***tablón de anuncios comunitario*** *para los residentes. Está ubicado cerca de la Oficina de Administración y puede utilizarse para colocar avisos, por ejemplo, si desean vender algún artículo u ofrecer otros anuncios apropiados para la comunidad.*

Por favor, sean conscientes del ***tamaño de sus avisos****, para que todos tengan la oportunidad de utilizar el tablón. Cuando el artículo ya no esté disponible o el aviso ya no sea necesario,* ***por favor retírenlo****. Mantengamos el tablón organizado y útil para todos.*

5. AYÚDENOS A MANTENER NUESTRO EDIFICIO LIMPIO

Edson ha estado trabajando arduamente para pintar los pasillos y limpiar las alfombras. Desafortunadamente, ya

Pasa a la página 6





Actualizaciones Importantes *(viene de la pagina 5)*

hemos notado que algunas de las paredes recién pintadas, incluyendo la pared del sexto piso, ***ya se están ensuciando nuevamente****. Por favor, sean cuidadosos con las áreas comunes.*

Actualmente contamos con ***una sola persona de mantenimiento****, y hacemos todo lo posible para mantener la propiedad limpia y en buenas condiciones. Cuando los residentes dañan o ensucian las áreas comunes, solamente tenemos dos opciones: dejar el daño hasta que podamos repararlo o contratar personal adicional de mantenimiento.*

Por favor, recuerden que contratar a otro empleado representa un costo adicional para la Asociación. Y, en última instancia, ese costo afecta a todos, incluyendo a los propietarios y potencialmente a los inquilinos, ya que el propietario podría aumentar el alquiler para cubrir ese costo adicional. Estamos tratando de crear y mantener un edificio hermoso para que todos puedan disfrutarlo. ***Por favor, ayúdennos a lograrlo.***

6. RECORDATORIO SOBRE LOS KEY FOBS – OCTUBRE



Estaré de vacaciones durante las ***últimas dos semanas de octubre****, justo antes de que comencemos el próximo proyecto. Si su* ***contrato de alquiler vence durante ese período****, recuerden que su key fob dejará de funcionar.*

Por favor, visiten la Oficina de Administración durante las ***primeras dos semanas de octubre*** *para hacer los arreglos necesarios.*

No esperen hasta el último momento.
Gracias por su cooperación y por ayudarnos a mantener nuestro edificio ***seguro, limpio y bien mantenido****.*

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

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

Condo Specialists

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.