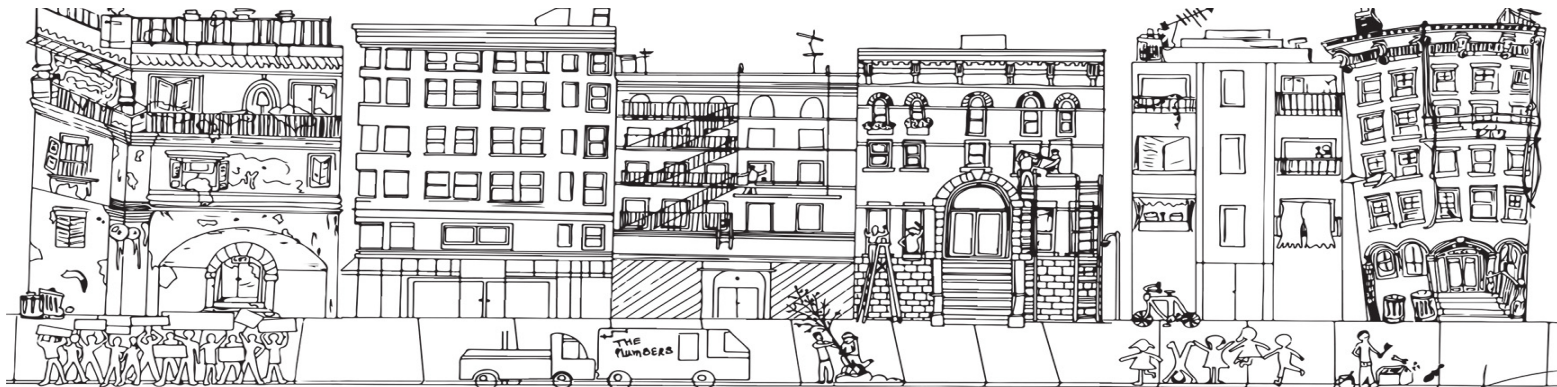




UHAB Member News

Para español vuelta a la página 6

Fall 2017 | Issue 64

UHAB CELEBRATES 44 YEARS OF RESIDENT SELF HELP

This year, more than marking UHAB's 44th year of community and co-op organizing, we are celebrating the successes of the residents with whom we work. You are the people who have transformed and are transforming your buildings and your neighborhoods across the city.

We are offering affordable housing residents and nonprofit staff members a special discount to UHAB's November 15th benefit, 44 Years of Self Help (cocktails and dinner at Tribeca Rooftop in Lower Manhattan; details below). While we understand that not everyone will be able to attend this fundraiser, we

hope to include as many affordable housing residents as possible.

We'll be honoring long-time UHAB allies **Andrew Knox**, partner, Edelman Sultan Knox Wood/Architects, and **The New York Community Trust. James A. Fenniman**, Executive Vice President & Senior Director of Affordable Housing at Arthur J. Gallagher & Co. and this year's dinner chair, helped us create UHAB's popular Fire and Liability Insurance Program (FLIP), designed especially for affordable co-ops.

Alongside the honorees, we'll be recognizing the 2017 Housing Heroes—neighbors, activists, and advocates who give back to their communities by preserving their affordability, cultures, and inclusivity.

Continued on p. 5

UHAB Celebrates

44 YEARS OF SELF HELP

November 15th
Join Us!

HONOREES:

Andrew Knox
PARTNER, EDELMAN SULTAN
KNOX WOOD/ARCHITECTS

The New York Community Trust
Lorie A. Slutsky, PRESIDENT
Patricia Jenny, VICE PRESIDENT FOR GRANTS
Patricia Swann, SENIOR PROGRAM
OFFICER, THRIVING COMMUNITIES

DINNER CHAIR:
James A. Fenniman
EXECUTIVE VICE PRESIDENT,
ARTHUR J. GALLAGHER & CO.

BETTER STEAM HEAT: TIPS FROM NYC RETROFIT ACCELERATOR'S ENERGY EFFICIENCY EXPERTS!

Is your radiator giving you the hot/cold treatment? Are people on the bottom floors piling on the blankets while upstairs residents power up their air conditioners? Do you frequently hear banging or hissing pipes?

Most steam heating systems are several decades old and have never been updated. Not only can these aging systems be noisy and ineffective, but they can also waste energy—and your money. The good news is that there are cost-effective solutions for fixing steam heating systems that can save your HDFC between \$10,000 and \$30,000 a year (depending on building size and heating fuel) on energy costs. The best approach is to address the system as a whole.

Here are some tips for improving your heating system at all stages of its process:

1) Boiler Tune-Up. Enable burner modulation. Most boilers can vary their steam output to match the building's needs, but this ability is often bypassed. Clean and tune the boiler to ensure that it is working at full capacity and not wasting energy for a low heat output. Regulate and reduce pressure for steam production and ensure that steam is dry.

2) Master Venting. Add master vents to pipes. Without master vents, air blockages in pipes prevent steam from being distributed evenly. This causes some apartments to get too hot while others don't get enough heat. Adding vents to the tops of risers and at the ends of mains allows air out of the pipes so that steam can fill the pipes and be distributed evenly.

3) Controls and Sensors. Install smart boiler controls and sensors. Most boilers operate based on the outside air temperature, which can lead to overheating. Installing wireless temperature sensors—and boiler controls that communicate with them—allows the boiler to read temperatures inside the building instead. This means apartments receive an adequate amount of heat at the right time.

Continued on p. 6



LET THE SUN SHINE!

Has your HDFC co-op considered going solar? Solar energy has become more affordable than ever! Switching to solar power is one of the best ways to reduce your energy costs and fight the negative impacts of climate change. UHAB has partnered with Solar One, WEACTION for Environmental Justice and the Solarize NYC team at Sustainable CUNY, in their Solar Uptown Now campaign to bring solar opportunities to affordable housing in northern Manhattan.

Solar Uptown Now has negotiated competitive pricing from qualified local solar installation companies, making the process simple for you. This is a community-led campaign, so the more buildings in your neighborhood that sign up, the lower the price is for everyone!

UHAB's partners at Solar One will work with you to determine if solar energy is a good financial investment for your building, connect you to incentives and financing plans, and help you find an installer. This is a great opportunity to invest in a clean energy source that could save your building thousands of dollars over the long life of your solar panels. Your building could be the next of several HDFCs in Upper Manhattan who have already committed to installing solar panels on their buildings.

Keep an eye out for upcoming UHAB solar events and trainings! All board members and shareholders are encouraged to attend and learn more.

Contact Sasha Hill (212-479-3374; hill@uhab.org) or Eliana Steinberg (212-479-3337; steinberg@uhab.org) if you are interested in solar power for your HDFC.

THE NEW NYC BENCHMARKING LAW: WHAT YOU NEED TO KNOW FOR 2018

By Alan Grotheer and Jacqueline Espinal, Benchmarking Help Center

Tracking the energy and water use of individual buildings allows analysts to identify where changes can be made to help New York City reach its energy conservation goals. Although a benchmarking law has been in effect since 2009, questions about it have re-entered the public conversation since the law was revised last year to include an additional 10,000 mid-size buildings. If your HDFC is in this size range, you are probably wondering how this law now affects you.

Under the new statute, which Mayor Bill de Blasio signed last year, buildings between 25,000 and 50,000 square feet will be required to comply starting in 2018. These property owners must submit an annual report of energy and water use to the City. The statute, previously known as Local Law 84 of 2009, has been expanded under Local Law 133 of 2016 and is now simply called the Benchmarking Law.

Conserving Energy, Preserving Our Environment

Seven years ago, the City set a goal of reducing greenhouse gas (GHG) emissions by 80% by 2050. Because buildings are responsible for about 70% of GHG emissions, the City subsequently initiated the Greener Greater Buildings Plan, a suite of laws that requires energy tracking and some energy saving measures. Included in the plan was the original Local Law 84 of 2009.

Citywide benchmarking data can be valuable to many, including property owners, policy analysts, and conscientious tenants. Every year the City releases a public disclosure list of benchmarking data, which allows stakeholders to quantify and compare data against similar buildings in the City. Detailed data is used by analysts to track progress towards the GHG goals, and help identify where energy reduction is needed most.

Complying with the Law

Every February, the Department of Finance publishes a Covered Building List that shows which properties must be benchmarked and whether or not water data must be included. Owners of properties that are on the Covered Buildings List must record their data, including building characteristics and uses, using Energy Star Portfolio Manager (ESPM). Beginning in 2018, Con Edison and National Grid will automatically upload data into Portfolio Manager, so most building owners and managers will no longer have to enter energy use data manually.

Once energy providers upload the data, buildings (either property managers, owners, or Board Members) must generate an online report to be sent to the City for verification and analysis. The deadline for submission is May 1st. Failure to benchmark on time could result in violations and fines up to \$2,000/year.

The NYC Benchmarking Help Center In partnership with the City University of New York Building Performance Lab, the City re-launched the full-service Benchmarking Help Center (BHC) in early 2016 to provide assistance to property owners who must comply with the law. The staff efficiently handled close to 1,000 calls and emails in 2016, and won the 2017 Mayor's Excellence in Customer Service Award.

In addition to answering questions via phone and email, the BHC staff is available to give presentations and conduct training sessions and will provide tutorial webinars this fall. The BHC's Jump Start program can help early benchmarkers get the basic setup done now to avoid the hectic deadline season.

The BHC is ready now to assist anyone who needs help. If your building is larger than 25,000 square feet, you will need to benchmark by May 1, 2018.

Contact the NYC Benchmarking Center today to get started and avoid the deadline crunch: 212-566-5584 or questions@benchmarkinghelpcenter.org. For more information, visit www.nyc.gov/benchmarking.

IMPORTANT CHANGES TO HEATING SEASONS REGULATIONS

As of October 1, 2017, Local Law 86 has initiated a change in regulation regarding the indoor temperature during nighttime hours. Property owners must maintain an indoor temperature no lower than 62 degrees, making it so that heat must be provided on an as-needed basis. If the inside temperature falls below 62 degrees, tenants may file a complaint with 311 about inadequate heating in their building.

During the day, the building's heat must still be maintained at a minimum of 68 degrees once it is below 55 degrees outside, while hot water must be maintained at 120 degrees.

Please take necessary action to ensure that your heating system will provide appropriate levels of heat and hot water in accordance with this new law, as we approach the winter season.

For more information visit the City's website at <http://on.nyc.gov/15VPocy>

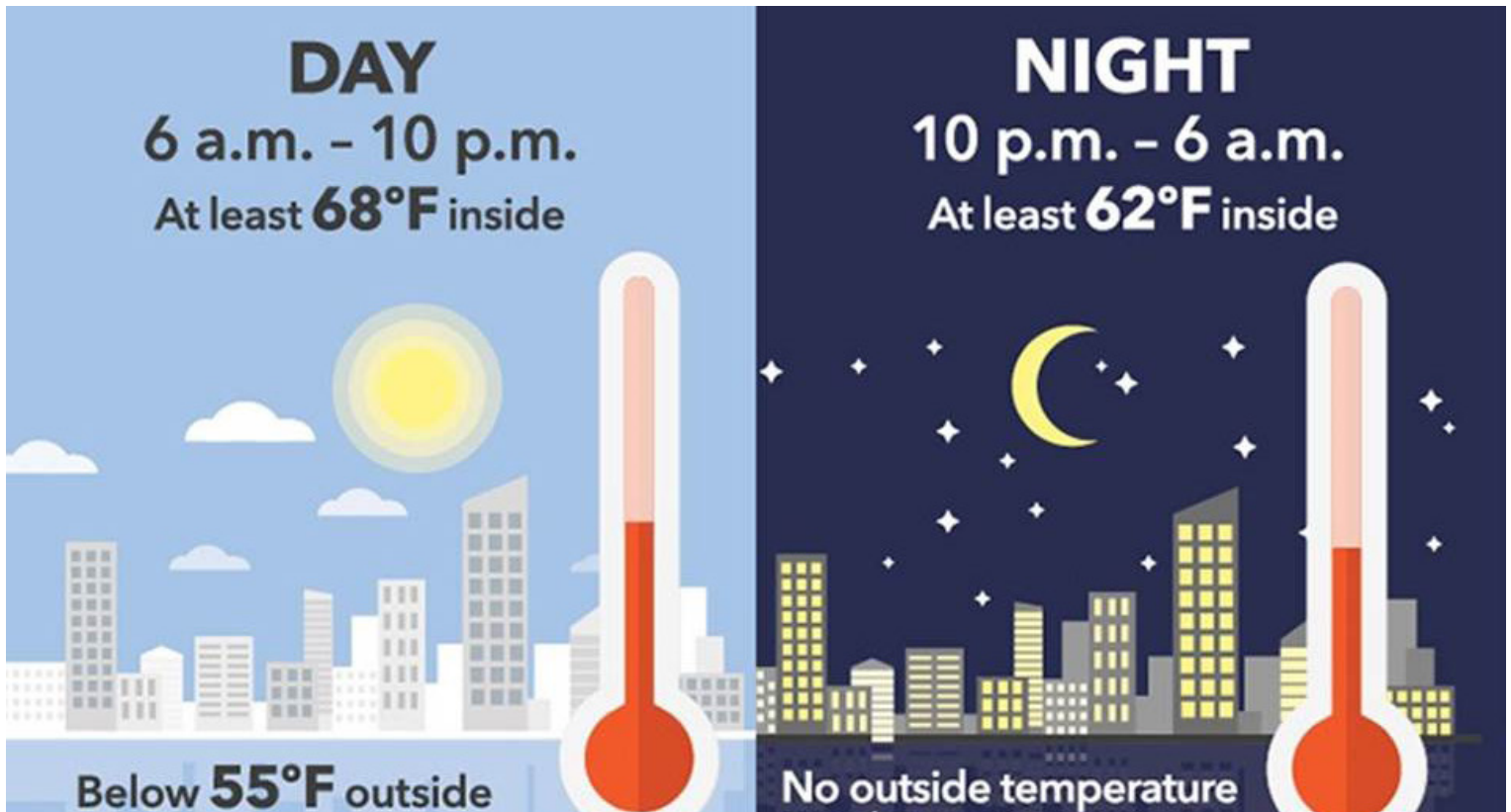
TAKE ADVANTAGE OF UHAB SERVICES

Managing and maintaining a successful HDFC co-op takes time, effort, and commitment. For decades, UHAB has been the only independent nonprofit offering the special supportive services and resources essential to strengthening buildings like yours. While we are no longer under contract with HPD to provide free technical assistance to TIL/ANCP/HDFC buildings, we are still available to work with your building!

UHAB continues to offer the same wide array of free and low-cost services and resources that we've offered city-wide co-ops for decades. We have years of experience helping co-op Boards and other shareholders ensure their buildings' long-term affordability, financial strength, physical stability, and overall health.

Some UHAB services are free to all HDFC shareholders and property managers. Others are free (or discounted) for UHAB member buildings. Some are available only to member buildings. Please consider joining UHAB if your HDFC isn't already a member.

Continued on p. 5



UHAB SERVICES

Continued from p. 4 Here are some of the UHAB Affordable Co-op Services that can help fortify your HDFC:

- Facilitating and verifying annual elections
- Preparing annual budgets and other financial planning
- Assisting with tax reduction applications
- Packaging loans for major systems up grades and debt consolidation
- Revising governing documents
- Ensuring regulatory compliance
- Hosting workshops at your building on topics from Conflict Resolution and Board Transparency to Apartment Resales
- Year-round, full-service support

For details, contact help@uhab.org or call 212-479-3334.

UHAB's Community Training Center

is in the heart of East Harlem!

**2283 Second Avenue
(at 117th Street)
New York, NY 10035**

**Learn about our FREE WORKSHOPS at
www.uhab.coop/calendar**

For information about use of this space for your own building or community meetings, please call Wanda Chappell at 212-479-3306.

44 YEARS OF SELF HELP

Continued from p. 1 This year we're saluting...

Vern Ballard, who says that becoming a homeowner was one of the hardest things that he has ever done and who helped lead his Harlem apartment building through the arduous renovation and resident training process so that, after a dozen years of struggle, it could finally turn into a strong HDFC co-op;

Debbie Bechtel, one of New York City's foremost legal experts on low-income housing cooperative issues, who greatly expanded free legal services for HDFC co-ops through the clinic she developed at Brooklyn Law School in 1997 that now trains and deploys 16 to 20 students each year;

Adele Niederman, Christine Fowley, and Jeanne Poindexter, who, through Cooperators United for Mitchell-Lama, have all fought to stop the privatization of their Manhattan and Brooklyn co-ops, leading the city-wide efforts of Mitchell-Lama residents to save these truly affordable, nonprofit cooperative developments;

Vera Robinson, whose Bronx apartment building was abandoned in the 1980s by a landlord who took the boiler with him (in the winter!) and who became

one of the Tenacious Twelve—the tenants who stuck it out to transform their building into the thriving HDFC co-op it is today;

Daphany Rose Sanchez, who advocates for energy equity and efficiency access in housing for New York City's low-income and immigrant communities and has helped more than 18,000 affordable housing units gain access to energy efficiency opportunities in her work with the Mayor's NYC Retrofit Accelerator program; and

Deborah Sanders, a Harlem HDFC shareholder who strengthened her building by pushing for board member term limits and helping to secure tax abatements to keep maintenance payments low, while also advocating for legislation that would sustain the affordability of all HDFC co-ops.

To attend UHAB's November 15th fundraiser (cocktails and dinner) at the special discount rate of \$175 (instead of \$400) for HDFC residents and nonprofit staff, contact Rachel Christmas Derrick at derrick@uhab.org or 212-479-3324.

Visit <http://bit.ly/2ysDEBg> for more information about this 44 Years of Self Help celebration. We look forward to seeing you there!

TIPS FROM ENERGY EXPERTS!

Continued from p. 2

4) Orifice Plates (For Two-Pipe Steam Buildings Only). End steam trap problems. Most radiators are too big and produce too much heat. Steam traps on radiators also break, which contributes to banging pipes. Adding orifice plates helps regulate steam flow and eliminates the need to repair steam traps.

5) TRVs. Add thermostatic radiator valves (TRVs) in apartments. Without TRVs, there's no way for residents to turn down the heat when an apartment is getting too much steam. Adding TRVs enables residents to control the heat in their units.

Even if you've never set foot in the boiler room, there are ways to get involved in helping your HDFC improve your heating system, save money, and reduce energy usage!

1) Call NYC Retrofit Accelerator. Their energy efficiency advisors can make recommendations tailored to your building, connect you to licensed contractors to make any necessary modifications to your system, and find incentives to help pay the costs of the work.

2) Attend a Hands-On Training. Retrofit Accelerator offers low-cost workshops on a variety of topics.

- **Heating and Air Sealing:**
November 1-2 (2 days), \$50
- **Water Conservation and Plumbing:**
November 8, \$25
- **Energy Efficiency Electrical:**
November 9, \$25

Classes meet at Solar One Lab, 29-76 Northern Blvd., Long Island City (Queens), 11101 from 9 am to 3 pm. Visit www.uhab.org/energytips for more information!

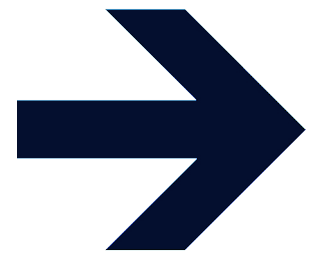
3) Host an On-site Training at Your Building. If your board or other residents want to learn more about how your building runs and what you can do to make it more efficient, contact UHAB to arrange a free on-site training with NYC Retrofit Accelerator! This training includes a building walking tour and highlights simple opportunities to save energy, and you'll be able to ask about specific issues and systems in your building.

For more information, contact Sasha Hill (212-479-3374; hill@uhab.org) or Eliana Steinberg (212-479-3337; steinberg@uhab.org) or visit www.uhab.coop.



HDFC BOARD MEMBER CONTACT INFORMATION SURVEY / INFORMACIÓN DE CONTACTO ACTUAL PARA MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA

In an effort to update our database with current contact information of your building, we ask that you fill out this form to the best of your ability/ Pedimos que Usted complete este formulario lo mejor que pueda para que podamos mantener nuestro base de datos con la información correcta sobre su edificio.



Please fill out form and mail to:

**UHAB Member Services
120 Wall St., 20th floor
New York, NY 10005**

**President / Presidente/a**

Name/ Nombre: _____

Address / Dirección: _____

Work phone / Teléfono del trabajo: _____

Home phone / Teléfono de la casa: _____

Cell phone / Teléfono celular: _____

Email / Correo electrónico: _____

Should this person be a primary or secondary point of contact? / Esta persona debe servir como punto de contacto primario o secundario?

Primary / primario: _____

Secondary / secundario: _____

Neither / ninguno de esos: _____

Vice-President / Vice Presidente/a

Name / Nombre: _____

Address/ Dirección: _____

Work phone / Teléfono del trabajo: _____

Home phone / Teléfono de la casa: _____

Cell phone / Teléfono celular: _____

Email / Correo electrónico: _____

Should this person be a primary or secondary point of contact? / Esta persona debe servir como punto de contacto primario o secundario?

Primary / primario: _____

Secondary / secundario: _____

Neither / ninguno de esos: _____

Secretary / Secretario/a

Name/ Nombre: _____

Address / Dirección: _____

Work phone / Teléfono del trabajo: _____

Home phone / Teléfono de la casa: _____

Cell phone / Teléfono celular: _____

Email / Correo electrónico: _____

Should this person be a primary or secondary point of contact? / Esta persona debe servir como punto de contacto primario o secundario?

Primary / primario: _____

Secondary / secundario: _____

Neither / ninguno de esos: _____



Treasurer / **Tesorero/a**

Name/ **Nombre:** _____

Address / **Dirección:** _____

Work phone / **Teléfono del trabajo:** _____

Home phone / **Teléfono de la casa:** _____

Cell phone / **Teléfono celular:** _____

Email / **Correo electrónico:** _____

Should this person be a primary or secondary point of contact? / **Esta persona debe servir como punto de contacto primario o secundario?**

Primary / **primario:** _____

Secondary / **secundario:** _____

Neither / **ninguno de esos:** _____

Other board members / **Otro miembros de la junta directiva**

Names and best contact information / **Nombres e información de contacto preferida:**

Building Manager / **Administrador del edificio**

Name and best contact information / **Nombre e información de contacto preferida:**

Superintendent / **Súper del edificio**

Name and best contact information / **Nombre e información de contacto preferida:**

Would you like to learn more about... (check all that apply): / **Ud. quisiera aprender más sobre...(marque todas las que apliquen):**

___ Energy efficiency programs / **Programas para eficiencia de energía**

___ Local Law 84 (Benchmarking) compliance / **Cumplimiento con la ley local 84**

___ Solar energy / **Energía solar**

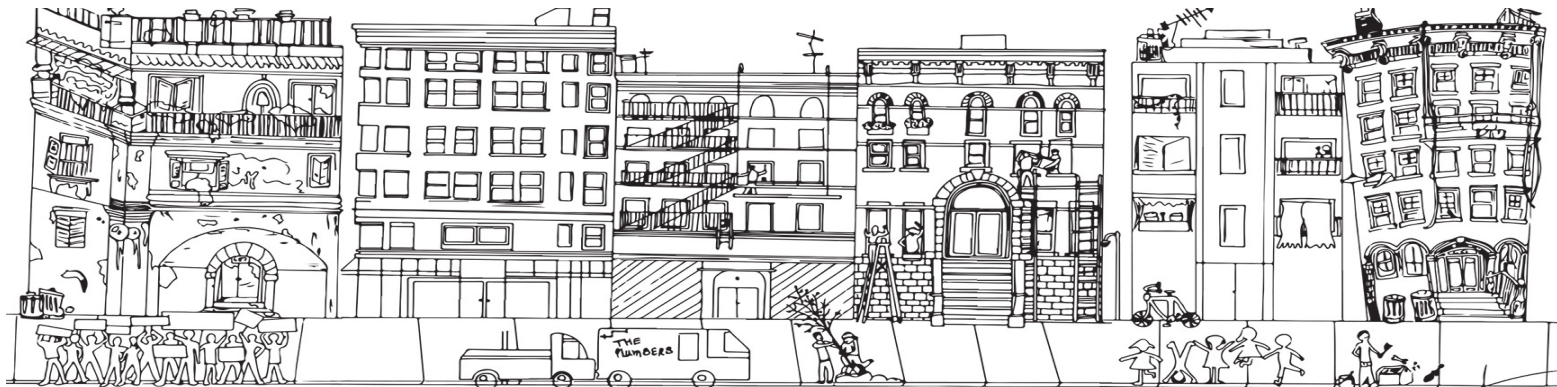
What else would you like us to cover at our trainings? / **Ud. le gustaría ver cuáles otras temas en nuestros entranamientos?**

What is your preferred language of contact? / **Cuál es su lenguaje preferido de contacto**

English _____

Español _____

Other: _____



UHAB Noticias de Miembros

For English turn to page 1

otoño 2017 | Papel 64

UHAB CELEBRA 44 AÑOS DE AUTO AYUDA A RESIDENTES

Este año, más que marcar el 44 aniversario de UHAB organizando cooperativas y comunidades, estamos celebrando los éxitos de los residentes con quienes trabajamos. Ustedes son las personas que han transformado y están transformando sus edificios y sus vecindarios a través de la ciudad. Estamos ofreciendo a los residentes de viviendas asequibles y personal de organizaciones sin fines de lucro el beneficio de un descuento especial para la gala el 15 de noviembre (con cocteles y cenas en la terraza de Tribeca en el bajo Manhattan; detalles más abajo). Si bien entendemos que no todos podrán asistir a este evento, deseamos incluir lo más posible a residentes de viviendas asequibles.

Estaremos reconociendo aliados de UHAB por mucho tiempo: **Andrew Knox**, socio de Edelman Sultán Knox Wood/arquitectos, **The New York Community Trust**.

James A. Fenniman, Vicepresidente Ejecutivo y Director General de Vivienda Asequible en Arthur J. Gallagher & Co. y presidente de la cena este año, quien nos ayudó a crear el popular programa de seguros de fuego y responsabilidad civil de UHAB (FLIP), diseñado especialmente para las cooperativas asequibles.

Junto a los homenajeados, estaremos reconociendo los Héroes de Viviendas del 2017 — vecinos, activistas y defensores quienes trabajan en sus comunidades para preservar su asequibilidad, culturas e inclusión.

Este año saludamos a...

Vern Ballard, quien expresa que ser propietario de vivienda fue una de las cosas más difíciles que nunca antes había realizado y quien ayudó a llevar a su edificio de apartamentos en Harlem a través de ardua renovación y proceso de entrenamiento de residentes, así que después de una docena de años de lucha, finalmente se pudo convertir en una HDFOC fuerte;

Continúa a la página 11

UHAB Celebrates

44
YEARS
OF SELF
HELP

November 15th
Join Us!

HONOREES:

Andrew Knox
PARTNER, EDELMAN SULTAN
KNOX WOOD/ARCHITECTS

The New York Community Trust
Lorie A. Slutsky, PRESIDENT
Patricia Jenny, VICE PRESIDENT FOR GRANTS
Patricia Swann, SENIOR PROGRAM
OFFICER, THRIVING COMMUNITIES

DINNER CHAIR:
James A. Fenniman
EXECUTIVE VICE PRESIDENT,
ARTHUR J. GALLAGHER & CO.

MEJOR CALEFACCIÓN DE VAPOR: CONSEJOS DE LOS EXPERTOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE NYC RETROFIT ACCELERATOR

¿Su radiador le está dando el tratamiento de frío/calor?
¿Las personas en los pisos inferiores se amontonan sobre las mantas mientras los residentes de arriba encienden sus aires acondicionados? ¿Con frecuencia oyes golpes o silbidos en sus radiadores?

La mayoría de los sistemas de calefacción a vapor tienen varias décadas de antigüedad y nunca se han actualizado. Estos sistemas de envejecimiento no solo son ruidosos e ineficaces, sino que también pueden desperdiciar energía y su dinero. La buena noticia es que existen soluciones rentables para la fijación de los sistemas de calefacción de vapor que pueden ahorrarle a su HDFC entre \$ 10,000 y \$30,000 al año (dependiendo del tamaño del edificio y el uso de combustible de calefacción) en los costos de energía. El mejor enfoque es como mejorar el sistema de calefacción completo.

Aquí hay algunos consejos para mejorar su sistema de calefacción en todas las etapas de su proceso:

1) Ajuste la Caldera / Boiler. Habilita la modulación del quemador. La mayoría de las calderas pueden variar su producción de vapor para que coincida con las necesidades del edificio, pero esta capacidad a menudo se pasa por alto. Limpie y ajuste la caldera para asegurarse de que está funcionando a plena capacidad y no desperdiciando energía para una baja producción de calor. Regule y reduzca la presión para la producción de vapor y asegúrese de que el vapor esté seco.

2) La Ventilación Principal. Agregue orificios de ventilación principales a las tuberías. Sin orificios de ventilación principales, los bloqueos de aire en las tuberías evitan que el vapor se distribuya de manera correcta. Esto provoca que algunos apartamentos se calienten demasiado mientras que otros no reciben suficiente calor. Agregar ventiladores a la parte superior de los elevadores y en los extremos de la red eléctrica permite que el aire salga de las tuberías para que el vapor pueda llenar las tuberías y distribuirse uniformemente.

3) Controles y Sensores. Instale controles y sensores inteligentes de caldera. La mayoría de las calderas operan en función de la temperatura del aire exterior, lo que puede provocar un sobrecalentamiento. La instalación de sensores de temperatura inalámbricos y controles de la caldera que se comunican con ellos permite que la caldera lea las temperaturas dentro del edificio. Esto significa que los apartamentos reciben una cantidad adecuada de calor en el momento adecuado.

4) Placas de Orificios (Solo Para Edificios de Calefacción de Vapor de dos Tubos). Termine los problemas de los garradores (Traps) de vapor.

Continúa a la página 12.

¡DEJE QUE EL SOL BRILLE!

¿Ha considerado su cooperativa HDFC ir solar? ¡Energía solar se ha convertido más accesible que nunca! Cambiar a energía solar es una de las mejores maneras de reducir sus costos de energía y luchar contra los impactos negativos climáticos. UHAB se ha asociado con Solar One, WeAct (Actuamos) para Environmental Justice (Justicia Ambiental), Sustainable (sostenible) CUNY, y Solarize NYC en su campaña 'Solar Uptown Now' para brindar oportunidades a viviendas asequibles en el norte de Manhattan.

Solar Uptown Now negociará precios competitivos de empresas de instalaciones calificadas, simplificando el proceso. Esto es una campaña comunitaria, así que mientras más edificios en su vecindario firmen, ¡más bajo será el precio para todos!

Socios de UHAB en Solar One trabajarán con usted para determinar si la energía solar es una buena inversión económica para su edificio, conectará con incentivos y planes de financiamiento y ayudarlo a encontrar un instalador. Esta es una gran oportunidad para invertir en una fuente de energía limpia que podría ahorrar a su edificio miles de dólares durante la larga vida de los paneles solares. Su edificio podría ser el próximo entre muchas HDFC's en el Alto Manhattan que ya se han comprometido a instalar paneles solares en sus edificios.

¡Manténgase alerta para futuros eventos y entrenamientos en energía solar! Se estimula a todos los miembros de la junta de directores y accionistas a asistir a estos eventos y aprender más acerca de energía solar.

Contacte Sasha Hill (212-479-3374; hill@uhab.org) o Eliana Steinberg (212-479-3337; steinberg@uhab.org) si estas interesado en energía solar para su HDFC.

UHAB'S COMMUNITY TRAINING CENTER

en el Centro de East Harlem!

**2283 Second Avenue (en el calle 117)
New York, NY 10035**

**Conocer a nuestras ENTRENAMIENTOS GRATIS
en www.uhab.org/calendar**

**Para información acerca del uso de este
espacio para
reuniones de su edificio o
de su comunidad,
por favor llame a Wanda Chappell
al 212-479-3306.**

APROVECHARSE DE LOS SERVICIOS DE UHAB

La administración y mantenimiento de una cooperativa exitosa HDFC requiere tiempo, esfuerzo, y compromiso. Por décadas, UHAB había sido la única organización sin fines de lucro independiente ofreciendo los servicios especiales y recursos esenciales para fortalecer edificios como el suyo. Mientras ya no tenemos un contrato con HPD para proveer la asistencia técnica a los edificios TIL/ANCP/HDFC, ¡todavía somos disponibles para trabajar con su edificio!

UHAB continúa ofreciendo las mismas variedades de servicios gratuitos y de bajo costo y recursos que hemos ofrecido para las cooperativas por décadas. Tenemos años de experiencia ayudando a las juntas directivas y a otros accionistas para asegurar la asequibilidad a lo largo plazo, la fortaleza financiera, la estabilidad física, y la salud total de sus edificios.

Algunos servicios de UHAB son gratuitos para todos los accionistas HDFC y los administradores. Otros son gratuitos (o rebajados) para edificios que son miembros de UHAB. Algunos solo están disponibles para los miembros de UHAB. Favor de considerar hacerse miembro de UHAB.

Aquí son algunos de los servicios asequibles que pueden ayudar a fortalecer su HDFC:

- Facilitar y certificar elecciones anuales
- Preparar presupuestos y planeamiento financiero
- Ayudar con aplicaciones para bajar impuestos
- Preparar aplicaciones para préstamos para mejorar los sistemas grandes
- Revisar documentos legales
- Asegurar cumplimiento reglamentario
- Presentar seminarios en su edificio sobre varios temas
- Apoyo total anual para su edificio

Para más detalles, contacte al help@uhab.org o 212-479-3334.

UHAB CELEBRA 44 AÑOS

Continuado de la pagina 9. Debbie Bechtel, uno de los principales expertos legales de la Ciudad de Nueva York en cuestiones relacionadas con viviendas cooperativas, quien ha expandido grandemente servicios legales gratuitos para co-ops HDFC a través de la clínica que ha desarrollado en la Escuela de Leyes 'Brooklyn Law School' desde el 1997 y que ahora entrena y despliega un promedio de 16 a 20 estudiantes cada año;

Adele Niederman, Christine Fowley, and Jeanne Poindexter, quienes, a través de Cooperators United for Mitchell-Lama, han luchado para detener la privatización de sus cooperativas en Manhattan y Brooklyn, conduciendo los esfuerzos de los residentes de Mitchell-Lama por toda la ciudad para salvar/preservar estos desarrollos de cooperativas asequibles, sin fines de lucros;

Vera Robinson, cuyo edificio de apartamentos en el Bronx fue abandonado en la década de los 1980s por el propietario el cual llevó la caldera (boiler) con él en pleno invierno, y quien vino a ser uno de los Tenaz Doce (Tenacious Twelve) –inquilinos que persistieron para transformar su edificio y hoy es una cooperativa HDFC exitosa;

Daphany Rose Sanchez, promovedora de equidad y eficiencia de energía para acceso a viviendas de bajo ingreso y comunidades de inmigrantes para la ciudad de Nueva York ayudando a más de 18,000 unidades en viviendas asequibles para obtener oportunidad de energía eficiente en su trabajo con el programa del alcalde NYC Retrofit Accelerator (Programa Aceleración de Modificación); y

Deborah Sanders, accionista de una HDFC de Harlem quien fortaleció su edificio empujando para límite de términos de miembros de la junta y ayudando asegurar reducción en los pagos de impuestos para preservar mantenimientos bajos, mientras aboga por legislación para mantener la asequibilidad de todas las cooperativas HDFC.

Para asistir al recaude de fondos de UHAB el 15 de noviembre (cocteles y cena) a un precio especial de \$175 (en vez de \$400) para residentes de HDFC y personal de organizaciones sin fines de lucros, contacte a Rachel Christmas Derrick a derrick@uhab.org o 212-479-3324.

Visite <http://www.uhab.org/c/celebrating-44-years-self-help-our-2017-benefit> para más información acerca de la celebración de 44 Años de Autoayuda. ¡Estamos deseosos de verle allí!

CONSEJOS DE LOS EXPERTOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Continuado de la pagina 10. La mayoría de los radiadores son demasiado grandes y producen demasiado calor. Los garradores de vapor en los radiadores también se rompen, lo que contribuye al golpear de las tuberías. La adición de placas de orificios ayuda a regular el flujo de vapor y elimina la necesidad de reparar los garradores (Traps) de vapor.

5) TRVs. Agregue Válvulas de Radiador Termostáticas (TRV) en apartamentos. Sin TRV, no hay manera de que los residentes bajen la calefacción cuando un departamento está recibiendo demasiada calefacción. Agregando TRV permite a los residentes controlar el calor en sus unidades.

Incluso si nunca ha puesto un pie en la sala de calderas, hay formas de involucrarse para ayudar a su HDFC a mejorar su sistema de calefacción, ahorrar dinero y reducir el consumo de energía.

1) Llamar a un Representante de NYC Retrofit Accelerator (Programa Aceleración de Modificación de NYC). Sus asesores de eficiencia energética pueden hacer recomendaciones adaptadas a su edificio, conectarlo con contratistas autorizados para realizar las modificaciones necesarias en su sistema y encontrar incentivos para ayudar a pagar los costos del trabajo.

2) Asistir a un entrenamiento práctico. NYC Retrofit Accelerator de NYC ofrece entrenamiento de bajo costo sobre una variedad de temas.

Calefacción y sellado de aire: noviembre 1-2 (2 días), \$ 50
Conservación del agua y fontanería: 8 de noviembre, \$ 25
Eficiencia de Energía Eléctrica: 9 de noviembre, \$ 25

Clases se ubican en Solar One Lab, 29-76 Northern Blvd., Long Island City (Queens) de 9 a.m. a 3 p.m. ¡Visite la página Web de UHAB y vea los Programas de energía para obtener más información!

3) Organice un Entrenamiento en su Edificio. Si su junta u otros residentes desean obtener más información sobre cómo funciona su edificio y lo que puede hacer para hacerlo más eficiente, ¡póngase en contacto con UHAB para organizar una evaluación gratuita en el lugar con NYC Retrofit Accelerator! Esta evaluación incluye un recorrido a pie de construcción y destaca oportunidades simples para ahorrar energía, y podrá preguntar acerca de sistemas y problemas específicos en su edificio.

Para más información, contacte a Sasha Hill (212-479-3374; hill@uhab.org) o Eliana Steinberg (212-479-3337; steinberg@uhab.org) o visite www.uhab.coop.

CAMBIOS IMPORTANTES EN LAS REGULACIONES DE TEMPORADAS DE CALEFACCIÓN

A partir del 1 de Octubre 2017, la Ley Local 86 ha iniciado un cambio en las regulaciones de la temperatura interior durante las horas de la noche. Los propietarios deben mantener la temperatura interior a no menos de 62 grados Fahrenheit (16.7 grados Celsius), asegurando que la calefacción este proporcionada de acuerdo a la necesidad. Si la temperatura interior baja por debajo de 62 grados, los inquilinos podían presentar una queja con 311 por calefacción inadecuada en su edificio.

Durante el día, la calefacción del edificio se debe mantener por lo menos a 68 grados Fahrenheit (20 grados Celsius) cuando la temperatura afuera es debajo de 55 grados Fahrenheit (12.8 grados Celsius), mientras que el agua caliente se debe mantener en 120 grados Fahrenheit (48.9 grados Celsius).

Por favor tome la acción necesaria para asegurar que su sistema de calefacción proveerá niveles de la calificación y del agua caliente de acuerdo con la nueva ley, cuando nos acercamos al invierno.

Para más información visite la página web de la ciudad <http://on.nyc.gov/15VPocy>