

KODIN AVAIN

WARTALO KODIT OY:N ASUKASLEHTI | 2025



"EI VOI OLLA KUIN TYYTYVÄINEN" – UUSI SENIORITALO TUO HELPPOUTTA ASUMISEEN

S. 4

TUTKITUSTI TOTTA:
WARTALO KODEISSA
VIIHDYTÄÄN

S. 9

TULEVAISUUTEEN
VARAUDUTAAN
TÄNÄÄN

S. 10

**WARTALO
KODIT**

WARTALO.FI

Pääkirjoitus



ARVOISAT ASIAKKAAMME

Saimme pitkästä ajasta kesä-heinäkuun vaihteessa valmiiksi uudisrakennushankkeen. Linjurikadun asuinkerrostalo on senioritalo, jossa asukkaaksi hakijan oli oltava vähintään 60-vuotta täyttänyt. Hakijoiden määrä oli suuri, mikä osoittaa selkeästi tarpeen palvelujen läheisyydessä olevalle nykytarpeiden mukaiselle asuinmuodolle. Rakennus soveltuu mielestämme erinomaisesti alueen muuhun rakennuskantaan ja tukee mainiosti alueen jatkokehittämistä.

Olemme myös huomanneet, että usein sekoitetaan eri asumismuodot. Kun terveys- ja sosiaalipalveluiden järjestämisvastuu siirtyi hyvinvointialueille, samalla heidän vastuulleen siirtyi myös ympärivuorokautinen palveluasuminen ja yhteisöllinen asuminen. Varkaudessa ei vielä toistaiseksi ole yhtään yhteisöllisen asumisen kohdetta. Tosin yksityisellä rahoituksella ainakin yksi on esivalmistetussa. Yhteisöllisessä asumisessa hyvinvointialue järjestää asukkaille maksusta palveluita mm. tarjoamalla hoitohenkilökunnan asukkaiden avuksi. Kunnan omistamien vuokraloyhtiöiden vastuulla on tarjota asukkailleen vuokra-asumista eri muodoissa, johon sisältyy myös senioriasuminen. Uuden kohteemme suunnittelussa olemmekin kiinnittäneet erityistä huomiota yhteisöllisyyteen rakentamalla muun muassa tavallista laadukkaammat yhteiset tilat niin rakennuksen sisä- kuin ulkopuolellekin.

Pito- ja vetovoiman saavuttamiseksi kiinteistöstrategiamme mukainen pitkän tähtäimen suunnittelu talouden ehdoilla on välttämätöntä, jotta rakennuskantaa saadaan uudistettua nykypäivän tarpeita vastaavaksi. Pelkästään peruskorjaamisella ei tavoitteisiin päästä, vaikka yhtiömme pitää sitäkin erittäin tärkeänä. Varkauden kaupungin strategian osa-alueena on myös asuntopolitiikka, joka sisältää muun muassa uusien tonttien kaavoituksen, omistusasumisen ja vuokra-asumisen. Uudisrakennushank-

keemme on strategian mukaista toimintaa, ja olemmekin yhtiössämme erittäin iloisia omistajamme Varkauden kaupungin myönteisestä suhtautumisesta uusiin hankkeisiimme. Uudet hankkeet tehdään aina todellisiin tarpeisiin.

Uusi hallitusohjelma on asettanut melkoisia haasteita vuokraloyhtiöille. Korkotuki- ja takauslainavastuiden pienentäminen siirtää monia hankkeita pidemmälle ja uhkaa kasvattaa korjausvelkaa entistä isommaksi. Erityisryhmien investointiavustuksien loppuminen pysäyttää valtakunnallisesti muun muassa erityisryhmien asuinrakentamisen. Takausmaksujen mahdollinen käyttöönotto valtion tukemassa asuntotuotannossa nostaa hankekustannuksia, jotka siirtyvät väistämättä vuokriin.

Sosiaali- ja terveysministeriön toimeentulotuen kokonaisuudistus on parhaillaan lausuntokierroksella. Esitysluonnoksen mukaan toimeentulotuen hakijalle säädettäisiin aiempaa vahvemmin velvoite hakea ensisijaiset etuudet. Vuokraloyhtiöt pitävät ehdotusta periaatteessa kannatettavana, koska toimeentulotuen tulisi olla viimesijainen ja väliaikainen etuus. Toimeentulotuki on myös byrokraattinen ja jäykkä tukimuoto, jonka ehtoja on jo tällä hallituskaudella tiukennettu ja tasoa leikattu. Tukien leikkaaminen voi johtaa syrjäytymiseen ja entistä pahempiin vaikeuksiin niin taloudessa kuin muussa elämänhallinnassa. Myös asunnottomuus voi tällaisessa tilanteessa uhata. On selvää, että tällöin yhteiskunnan muu palvelujärjestelmä joutuu vastaamaan tilanteeseen. Jos toimeentulotuesta ja muista sosiaaliturvaetuuksista saadaankin säästöjä, voivat yhteiskunnan kustannukset muilla sektoreilla, esimerkiksi sosiaali- ja terveyshuollossa kasvaa.

Wartalo Kodit erottui edukseen valtakunnallisessa asukastytyytyväisyystutkimuksessa. Koko henkilökunnan erinomainen työpanos on osoitus sitoutumisesta yhtiön tavoitteiden mukaiseen toimintaan.

Keväällä pidetyt kuntavaalit johtivat myös muutoksiin yhtiömme hallituksen kokoonpanossa. Haluan kiittää väistynyttä hallitusta hyvästä yhteistyöstä yhtiömme kehittämisen puolesta tehdystä työstä ja toivottaa uuden hallituksen tervetulleeksi.

Oikein hyvää syksyä kaikille yhtiömme koko henkilökunnan puolesta!

Jukka Koskinen
toimitusjohtaja

Sisällys

Talouskatsaus kuluvalle ja viime tilikaudelle	3
Helppoutta ja yhteisöllisyyttä Linjurikadulla	4-5
Uusia kasvoja Wartalo Kodeilla	6-7
Kaupunginjohtaja Joonas Hännisen terveiset	8
Tutkitusti totta: Suomen tyytyväisimpien vuokratilaisten koti	9
Wartalo Kodit satsaa pitkäjänteisesti korjausinvestointeihin...	10-11



Vahva vuosi, maltillinen katse tulevaan

Wartalo Kodit Oy:n liikevaihto kasvoi vuonna 2024 noin 230 000 eurolla, ja ylsi yhteensä 8,3 miljoonaan euroon. Liikevaihdon kasvua siivitti odotuksia parempi asuntojen käyttöaste, joka vuoden lopussa oli 94,82%. Odotettua korkeamman käyttöasteen taustalla oli muun muassa kuntamallin myötä varkaustelaistuneet asukkaat sekä paikkakunnalla toiminut vastaanottokeskus.

Odotettua parempi tulos mahdollisti asuintalovarauksen kerryttämisen, jota on tarkoitus hyödyntää tulevilla korjaushankkeissa. Henkilöstö- ja kiinteistönhoitokulut vuonna 2024 olivat reilut 6,0 miljoonaa euroa, ja investointeihin otettuja pitkäaikaisia lainoja lyhennettiin 1,5 miljoonalla eurolla. Suunnitelman mukaisia poistoja tehtiin yhteensä 1,4 miljoonan euron edestä.

Maltillinen budjetti ja odotuksia tasaantuvasta kysynnästä

Vuodelle 2025 käyttöastetavoitteeksi on asetettu 92%. Liikevaihdon odotetaan olevan hieman vii-

mevuotista maltillisempi, reilut 8,2 miljoonaa euroa. Henkilöstö- ja kiinteistönhoitokuluihin on budjetoitu noin 6,6 miljoonaa euroa, pitkäaikaisten lainojen lyhennyksiin vajaat 1,6 miljoonaa euroa, ja poistoihin reilut 1,4 miljoonaa euroa. Suurin yksittäinen kuluerä poistojen jälkeen on kiinteistöjen lämmityskustannukset, joihin on varattu lähes 1,5 miljoonaa euroa. Huoneistojen ja kiinteistöjen korjauksiin on varattu reilut miljoona euroa, jota katetaan asuintalovarauksesta. Kiinteistökustannuksia nostavat muun muassa viime vuonna tapahtunut arvonnlisäverokannan korotus, tontinvuokrien sekä kiinteistöveron kasvu edellisestä vuodesta. Toisaalta lauha talvi on pienentänyt lämmityskustannuksia odotettua enemmän. Vaikka vastaanottokeskus lopetti toimintansa kesäkuun lopussa ja käyttöaste on sen jälkeen hieman laskenut, tilikauden tuloksen arvioidaan olevan nollassa tai lievästi positiivinen. Kustannusten nousu ja kysynnän palaaminen Ukrainan sota edeltäneelle tasolle asettaa ko-

rotuspaineita tuleville vuosille.

Vuokria ei korotettu vuodelle 2025. Vuonna 2024 asuntojen keskineliövuokra oli 10,82 €/m²/kk, vesimaksu mukaan luettuna. Vuoden lopussa vuokrasaatavia oli yhteensä 66 000 euroa. Saatavien valvontaa jatketaan aktiivisesti, ja tarvittaessa niiden perimiseen käytetään perintätoimistoa. Vaikka luottotappioita kirjattiin vähemmän kuin aiempina vuosina, saatavat ovat jälleen kasvussa.

Henkilöstö: Yhtiöllä oli vuonna 2024 22 vakituista työntekijää, ja henkilöstömäärä on säilynyt ennallaan.

Yhteishallinto: Asukasosallistumisen näkyy myös hallitustyöskentelyssä: asukasjäsenenä hallituksessa toimivat kesäkuusta alkaen Antti Kilpeläinen ja Tommi Turakainen, joka jatkaa tehtävässään. Toimivia asukastoimikuntia ja yhteyshenkilöitä on tällä hetkellä 19, ja yhteistyötoimikunta kokoontuu seuraavan kerran lokakuussa 2025.



Heinäkuun puolivälissä Varkaudessa otettiin käyttöön uusi senioritalo, joka tarjoaa ikäihmisille esteettömän asumisen ja monipuoliset yhteistilat aivan keskustan tuntumassa. Talon ensimmäiset asukkaat ovat jo kotiutuneet – toiset pitkän omakotitaloelämän jälkeen, toiset lyhyemmän muuttoprosessin kautta, mutta kaikki yhteisen toiveen äärellä: arjen helpottaminen ja hyvä seura.

"Kyllä tähän oppii"

Lea ja Risto Koivistoinen muuttivat taloon 15. heinäkuuta entisestä omakotitalostaan. Päätös syntyi, kun portaat, lumityöt ja nurmikon leikkuut alkoivat tuntua polvissa.

– Ei tämä alkuun ihan helpolta tuntunut. Kerrostaloelämä on meille uutta, mutta kyllä tähän oppii. Tiskikone ja muut laitteet ovat jo tulleet tutuiksi, Lea naurahtaa.

HELPPOUTTA JA YHTEISÖLLISYYTTÄ LINJURIKADULLA





Pariskunta on ehtinyt jo myös keikeilla taloyhtiön kuudennen kerroksen saunaa.

– Hyvät lölyt oli, Lea kehuu.

Yksin asuva **Tuula Rautio** muutti taloon Käpykankaan luhtitalosta, kun 16 rapun nouseminen ja talvisaikaan ulkokautta kulkeminen saunaa kävivät hankaliksi.

– Nyt kaikki on esteettömästi saman katon alla. Ei tarvitse miettiä liukkaita rappusia, ja yhteistila on todella hyvä lisä, hän kertoo.

Tuulalla on pitkä historia saman

vuokranantajan asunnoissa – yhteensä 36 vuotta. Hän on jo huomannut, että uusi talo kerää väkeä yhteen.

– Yhteistilassa voi kahvitella, katsoa televisiota tai vaikka viettää syntymäpäiviä. Siellä on astiat, kahvinkeitin ja jääkaappi valmiina. Pihalta löytyy grillikatos, puutarhakeinu ja muutama kuntoilulaite, Tuula luettelee.

Yhteisöllisyyttä ja turvaa

Uuden talon asukkaat valitsivat

jo asukastoimikunnan, joka muun muassa järjestää pieniä tapahtumia. Myös kaasugrillin hankinta on suunnitelmassa. Vaikka erittäin helteinen kesä toi omat haasteensa, asukkaat ovat löytäneet keinot viikeykseen ja viettävät aikaa parvekkeilla tai viileämissä tiloissa.

Lea kiteyttää monen ajatuksen:

– Kyllähän se vähän jännitti, mutta hyvin on sopeuduttu. Täällä on siistiä, pihat ovat kauniit ja ihmiset ystävällisiä. Ei voi olla kuin tyytyväinen.



Esteettömän kerrostalon mukavuuksiin kuuluu muun muassa asukkaiden oma yhteistila ja ulkokuntosali. Yhteisessä käytössä ovat myös pesutupa, saunatilat sekä apuväline/ulkoiluvälinevarasto.





UUSIA KASVOJA WARTALO KODEILLA

Tuoreet wartalokotilaiset, kiinteistöpäällikkö **Arttu Körkkö** ja vuokralvalvoja **Maarit Laitinen**, viihtyvät molemmat uuden työyhteisön monipuolisissa tehtävissä.

– Omaa osaamista voi täällä hyödyntää laajemminkin, Arttu kiittelee.

Arttu siirtyi Varkauden kaupungin työpäällikön tehtävistä Wartalo Kotien kiinteistöpäälliköksi joulukuussa 2024. Hän toimii kiinteistöhuollon, kunnossapidon ja siivouspuolen esihenkilönä ja vastaa siitä, että asukkailla on viihtyisät ja toimivat kodit turvallisessa ja siistissä asuinympäristössä. Körkkö toi

mii myös kaupungin kahden muun kiinteistöyhtiön, Keski-Savon teollisuuskylän sekä Varkauden Taitotalon, kiinteistöpäällikkönä.

Maarit työskenteli aiemmin vastaavassa vuokralvalvojan tehtävässä Kuopiossa. Maaliskuussa aloitetun uuden työn myötä myös kotipaikkakunta vaihtui.

– Tuntuu kuin kotiin olisi tullut, hän kiittelee lämmintä vastaanottoa.

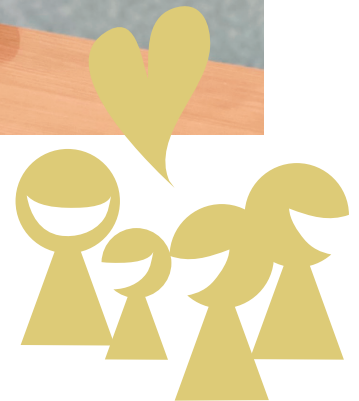
Arttu ja Maarit kehuvat pienen työyhteisön tunnelmaa ja sen tarjoamia mahdollisuuksia oppia uutta. Maaritin toimenkuva on Wartalo Kodeilla monipuolisempi kuin aiem-

massa työpaikassa. Hän on muutamassa kuukaudessa ehtinyt jo opetella asiakaspalvelun tuuraamista ja esimerkiksi vuokrasopimusten tekemistä.

– Olen saanut hyvän kokonaiskuvan asuntojen vuokraustoiminnasta. Se tukee myös vuokralvalvojan tehtäviäni, hän iloitsee.

Arttu on uudessa pestissään päässyt hyödyntämään kaupungin kiinteistöpalveluissa oppimiaan asioita sekä aiempaa kokemustaan kattoremonttipuolelta.

– Tein kolmeen isompaan kattoremonttiin tarvittavat suunnitelmat, työselostukset ja turvallisuus-



asiakirjat. Olen myös itse piirtänyt tarvittavat vesikattokuvat ja leikkauspiirustukset, kertoo rakennusmestariksi aikoinaan valmistunut Arttu.

Asiakaskohtaamiset työn suola

Molemmat työskentelevät Wartalo Kotien toimistolla Antinpuistossa. Arttu tosin aloittaa aamunsa usein kaupungin laidalla sijaitsevalta yhtiön toiselta toimipisteeltä, jossa hän hörppää aamukahvit kiinteistöjen hoidosta ja siisteydestä vastaavien työkavereidensa kanssa. Työpäiviin kuuluu myös piipahduksia ”kentällä”, eli kiinteistöjen katselmuksia ja tarkastuksia.

Arttu tietää, ettei ole vielä tuttu kasvo vuokralaisille. Ensimmäinen puoli vuotta kului muutaman isomman investoinnin parissa ja uusiin järjestelmiin perehtyessä. Jatkossa

”Yhteydenottoa ei kannata pelätä. Voimme ratkoa haastavaa tilannetta yhdessä.

Arttu voi tulla vastaan esimerkiksi kiinteistön korjaustarvetta kartoittavalla käynnillä.

– Toivottavasti tulemme pian tuksi!

Maarit vastaa päivän aikana lukuisiin puheluihin ja sähköposteihin. Aamut alkavat talousasioilla: tulleiden vuokrasuoritusten kirjaamisella reskontraan ja pankkitilien täsmäyksillä. Sen jälkeen jokainen päivä onkin aivan omanlaisensa.

– Vaihtuvat tilanteet ja erilaiset asiakkaat tekevät työstä juuri sopivan haastavaa ja mielenkiintoista.

Vuokravalvojan tehtävänä on huolehtia siitä, että vuokriin liittyvä rahaliikenne toimii. Maarit pyrkii myös ennaltaehkäisemään mahdollisia haasteita asukkaiden vuokramaksussa. Yllättävissä maksuongelmissa hän kannustaa ottamaan yhteyttä asiakaspalveluun. Mitä aikaisemmin, sen parempi – ennen vuokran erääntymistä ja siirtymistä perintään.

– Yhteydenottoa ei kannata pelätä. Voimme ratkoa haastavaa tilannetta yhdessä.

Kiitos Wartalo Kodeille tärkeästä työstä yhteisön hyväksi

Kaupungin elinvoima ja asukkaiden hyvinvointi rakentuvat monista tekijöistä – yksi keskeisimmistä on se, että meillä on tarjolla kohtuuhintaista, laadukasta ja turvallista asumista eri elämäntilanteissa oleville ihmisille. Tässä työssä Wartalo Kodit on toiminut erinomaisesti!

Wartalo Kodit on yhteisö, joka koostuu sen asukkaista, henkilökunnasta, yhteistyökumppaneista sekä johdosta. Kaikki osa-alueet ovat tärkeitä onnistuneen asumiskokemuksen aikaansaamiseksi. Wartalo Kodeissa yhteistyö näiden osa-alueiden välillä toimii hienosti. Kannustan kaikkia osapuolia aktiiviseen yhteistyöhön ja ajatusten sekä ideoiden vaihtoon myös jatkossa!

Haluan osoittaa lämpimän kiitokseni Wartalo Kodeille sen pitkäjänteisestä työstä ja sitoutumisesta kaupungin hyvinvoinnin edistämiseen. Olette osoittaneet, että asuminen voi olla paitsi käytännöllistä ja toimivaa, myös yhteisöllistä ja inhimillistä. Olette mahdollistaneet kodin monelle – opiskelijalle, perheelle, ikäihmiselle ja uusille kaupunkiin muuttaneille.

Kunnioitan erityisesti yhtiön panoksia asukaslähtöiseen palveluun. Tämä näkyy muun muassa viihtyisissä kodeissa mutta myös siinä, että asukkaat otetaan mukaan kehittämään omaa

asuinympäristöään. Wartalo Kodit onkin menestynyt erinomaisesti valtakunnallisissa asukastyytyväisyystuloksissa, joissa yhtiö sijoittui kärkipäähän.

Kaupunki kehittyy vain yhteistyöllä. Vuokratoyhtiön rooli osana kaupunkimme kehitystä on merkittävä. Yhdessä meidän on hyvä pysähtyä pohtimaan myös tulevia uudisrakennuskohteita – missä tarve on suurin, millaisia koteja kaivataan tulevina vuosina, ja miten voimme rakentaa kestävää tulevaisuutta seuraaville sukupolville.

Lämmin kiitos Wartalo Kotien asukkaille, henkilöstölle, johdolle ja kaikille mukana oleville hyvästä yhteistyöstä – tehdään yhdessä tästä kaupungista entistä parempi paikka asua ja elää.

Joonas Hänninen

Kaupunginjohtaja
Varkauden kaupunki



SUOMEN TYYTYVÄISIMPIEN VUOKRAKOTILAISTEN KOTI

Asukkaat ovat puhuneet – Wartalo Kodeissa viihdytään.



Varkaudessa asuu vuokrakotiinsa ja sen asuinympäristöpalveluihin tyytyväisimmät vuokralaiset. Hyvin hoidetut ja siistit kiinteistöt sekä asiantunteva, helposti tavoitettava apu ovat osa vuokralaisten arkea. Wartalo Kodeilla oma henkilökunta huolehtii kiinteistöistä – ja tulokset puhuvat puolestaan.

Nyt se on myös tutkitusti totta. Wartalo Kodit erottui edukseen valtakunnallisessa asukastytytyväisyystutkimuksessa. Asteikolla 1–5 (1 = erittäin tyytymätön, 5 = erittäin tyytyväinen) Wartalo Kodit sai:

- **4,11 kokonaisarvosanan asunnoista ja asuintaloihin liittyvistä palveluista**
- **4,22 arvosanan vuokrauksen ja asiakaspalvelun osalta**

Kyselyyn osallistui yhteensä 26 vuokrataloyhtiötä, jotka tarjoavat kohtuuhintaisia vuokrakoteja eri puolilta Suomea. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää asukkaiden kokemuksia ja näkemyksiä asumisviihtyvyydestä. Edellinen kysely toteutettiin vuonna 2021, ja Wartalo Kodeilla lähes kaikki arvioidut osa-alueet ovat parantuneet neljän vuoden aikana.

Omin käsin hoidetut kodit ja kiinteistöt keräävät kiitosta

Wartalo Kodit pitävät hyvää huolta asukkaistaan. Tuttu ja helposti tavoitettava henkilökunta tuo turvaa ja viihtyisyyttä – ja se näkyy kyselyn erinomaisissa arvioissa. Kaikilla

tutkituilla osa-alueilla Wartalo Kodeilla ollaan keskiarvoa tyytyväisempiä (valtakunnallinen keskiarvo 3,8, Wartalo Kodit 4,11).

Kiinteistöjen huollosta ja siisteydestä vastaa oma henkilökunta, jolla on selkeät vastuualueet Wartalo Kotien kiinteistökannassa. Asukkaat tunnistavat tutun huoltomiehen tai siistijän, joka tervehtii rappukäytävässä – usein hymyn kera.

Muiden vuokrataloyhtiöiden asukkaisiin verrattuna Wartalo Kotien asukkaat kokevat saavansa paremmin yhteyden asiakaspalveluun ja huoltoon sekä riittävästi tietoa taloa koskevista asioista. Kyselyvastauksista piirtyy kuva siisteistä asuinympäristöistä ja hyvin hoidetuista piha-alueista – vuodenajasta riippumatta. Erityisesti talvikunnossapito saa Wartalo Kodeilla keskimääräistä paremmat arvot. Myös jätehuoltoon ollaan tyytyväisiä.

Asiantuntevaa apua aina tarvittaessa

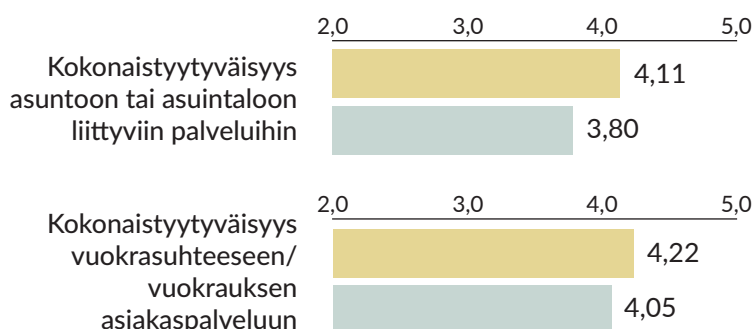
Vuokralaiset ovat erityisen tyytyväisiä Wartalo Kotien asiakaspalveluun. Kun koko maan keskiarvo on 4,05, Wartalo Kodit yltää lukemaan 4,22, mikä oli valtakunnallisesti paras tulos.

Vastaajien mukaan he saavat asiantuntevaa ja ammattitaitoista apua sekä vuokrasopimukseen että muihin vuokrasuhteen hoitoon liittyviin asioihin.

Koteja turvallisessa ympäristössä

Wartalo Kotien asukkaat kokevat asuinympäristönsä hieman viihtyisämmäksi ja turvallisemmaksi kuin keskimäärin Suomessa. Julkiset liikenneyhteydet eivät Varkaudessa saa aivan yhtä korkeita arvosanoja kuin vertailupaikkakunnilla, eikä julkisten palveluiden – kuten koulujen ja päiväkotien – saavutettavuus ole aina toivotulla tasolla. Sen sijaan päivittäistavarakauppojen saataavuus on Wartalo Kotien asuntojen läheisyydessä keskiarvoa parempi.

Asukastytytyväisyystutkimus toteutettiin yhteistyössä Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat KOVA ry:n sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa. Tutkimuksen toteutti KTI Kiinteistötieto Oy. Kysely tehtiin loka-marraskuussa 2024, ja siihen osallistui 26 KOVA ry:n jäsenyhteisöä. Wartalo Kotien alueella kyselyyn vastasi 285 asukasta. Kiitos kaikille kyselyyn vastanneille asukkaille!



Kokonaistyytyväisyydet on laskettu keskiarvona kunkin osa-alueen tarkemmista kysymyksistä. Tyytyväisyyttä on kysytty asteikolla 5=erittäin tyytyväinen, 1=erittäin tyytymätön.

■ Wartalo Kodit 2024
■ Koko aineisto 2024, vuokra



TULEVAISUUTEEN VARAUDUTAAN TÄNÄÄN – WARTALO KODIT SATSAA PITKÄJÄNTEISESTI KORJAUSINVESTOINTEIHIN

Wartalo Kodit uudistaa kiinteistökantaansa suunnitelmallisesti. Korjausinvestoinnit toteutetaan pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti ja jokainen toimenpide tehdään asukkaiden viihtyvyyden ja rakennusten tulevaisuus mielessä.

Wartalo Kodit Oy:llä korjausinvestoinnit eivät ole yksittäisiä reaktiivisia toimenpiteitä, vaan osa pitkälle pohdittua strategiaa. Yhtiössä seurataan tarkkaa pitkän tähtäimen suunnitelmaa, joka ulottuu kymmenen vuoden päähän. Sen pohjalta laaditaan kolmen vuoden investointisuunnitelma, jossa yksityiskohtaiset remontit aikataulutetaan kiinteistö- ja huoneistotasolla.

– Korjaukset eivät tule yllätyksenä, vaan ne ovat osa ennakoivaa kunnossapitoa, kertoo Wartalo Ko-

tien kiinteistöpäällikkö **Arttu Körkkö**.

Suunnitelmien avulla resurssit kohdennetaan järkevästi ja asukkaita voidaan palvella parhaalla mahdollisella tavalla. Korjaukset toteutetaan omista kassavaroista, eikä ulkopuolista rahoitusta käytetä kuin poikkeustapauksissa. Taloudellinen realismi on osa yhtiön vakautta.

Korjauksia vuosittain noin miljoonalla eurolla

Wartalo Kodit investoi vuosittain noin 0,8–1 miljoonaa euroa kor-

jauksiin. Summasta merkittävä osa kohdistuu huoneistosaneerauksiin sekä rakennusten ulkovaipan, yhteisten tilojen ja teknisten järjestelmien korjauksiin.

Wartalo Kodeilla kiinnitetään erityistä huomioita porrashuoneisiin, sauna- ja pesutiloihin, hisseihin ja kaikkeen siihen, mikä näkyy suoraan arjen asumisessa.

Investoinnit eivät jää vain rakenteluihin, vaan ne rakentavat myös asukastyytyväisyyttä.

Wartalo Kotien toiminnan kulma-

kivi onkin asukas. Kaikki suunnitelmat ja remontit tehdään asukkaiden kuunnellen ja asumismukavuutta parantaen.

Silloin korjataan, kun on järkevää, ja aina niin, että lopputulos palvelee ihmistä.

Vuonna 2025 korjausinvestointeja kilpailutettiin alkuvuodesta ja hankkeet toteutettiin kevään ja kesän aikana.

Ikkunat, ovet ja energiatehokkuus

Vuonna 2025 yhtiö toteutti mittavan remontin Kylväjantie 3:ssa, jossa 1980-luvulla rakennettuihin rivitaloihin uusittiin ulko-ovet, terassiovet ja ikkunat. Kaikki uudet ikkunat ja ovet varusteltiin sälekaihtimilla, ja samalla korjattiin ovien kynnysrakenteita.

– Remontilla saatiin parannettua energiatehokkuutta merkittävästi, kiinteistötyönjohtaja **Seppo Tenhunen** kertoo.

– Myös asumisviihtyvyys nousi, kun tilat ja rakenteet päivitettiin vastaamaan tämän päivän tarpeita.

Urakoitsijana toimi Fenestra Oy, ja työn päätteeksi toteutettu asukaskysely osoitti erinomaista tyytyväisyyttä erityisesti työn laatuun, tiedottamiseen ja siisteyteen.



Kattojen uusiminen etenee

Yksi Wartalo Kotien suurista tämän vuoden projekteista on kolmen kiinteistön vesikattoremontti osoitteissa Tilustie 2–4 ja Kaurahontie 12. Kyseessä ovat vuosina 1981–1984 rakennetut rivi- ja luhtitalot, joissa alkuperäinen mineeritikkate vaihdetaan nykyaikaiseen lukkoponttipeltiin.

– Lukkoponttipeltiin päädyttiin sen tiiviyn ja esteettisyyden vuoksi, kiinteistöpäällikkö Arttu Körkkö kertoo.

– Kateruuvit jäävät piiloon seuraavan pellin alle, mikä minimoi vuotoriskin.

Remontin yhteydessä rakennusten paloturvallisuutta parannettiin tekemällä asuntojen väliin nyky määräysten mukaiset palo-osastoinnit yläpohjaan ja räystäisiin.

Lisäksi yläpohjaan lisättiin 300 mm lämmöneristystä, ilmanvaihtokanavat uusittiin ja sadevesijärjestelmät sekä kattoturvatuotteet päivitettiin. Urakoinnista vastasi Rakennusliike Avikainen Oy.

– Tällä kattoremontilla jatketaan vesikaton elinkaarta noin 50 vuodelle, kiinteistöpäällikkö sanoo.





***Suomen
parhaat asuin-
talon palvelut
ja asunnot***

Tulos 4,11/5,0

Vuokrataloyhtiöiden
asiakastyytyväisyys-
tutkimus 2024

Laadukasta vuokra-asumista Varkaudessa!

Wartalo Kodeilla kotisi on sydämen asia.

Jokaisen vuokrakotimme viihtyisästä ja turvallisesta asuinympäristöstä vastaa Wartalo Kotien oma kiinteistönhoidon, korjauksen ja puhtaanapidon henkilöstö. Oma asiakaspalvelumme tarjoaa laadukasta henkilökohtaista palvelua.

**WARTALO
KODIT**
WARTALO.FI

TOIMISTON AUKIOLOAJAT
Arkisin ma–pe klo 9–11.30 ja 12.30–15

Antinpuisto 8, 78250 Varkaus
Puh. 010 421 5712
asiakaspalvelu@wartalo.fi
www.wartalo.fi



Löydät meidät myös
Facebookista ja Instagramista