

Мы строим будущее

Kodumaja

www.kodumaja.com




2012

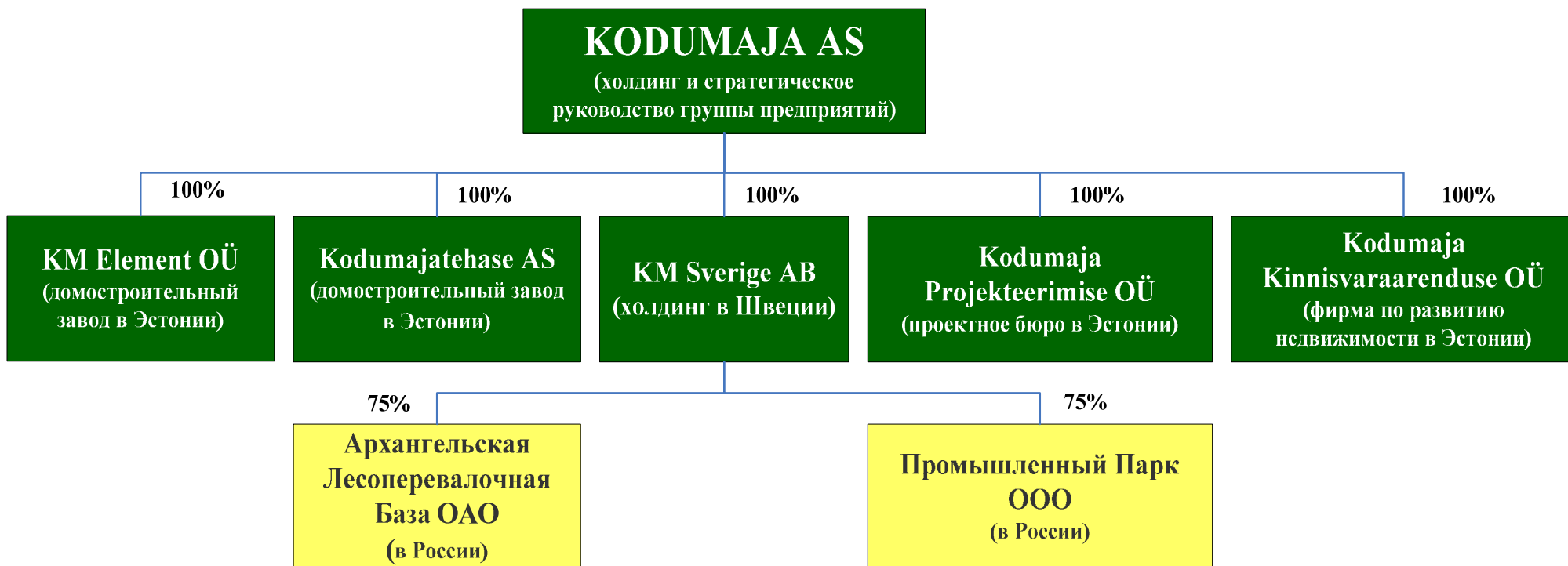
1

 KODUMAJA

KodumaJa

1. Название торгового знака -  KODUMAJA
2. Группа предприятий действующая под торговым знаком «KodumaJa»
3. Иногда используют понятие «KodumaJa» когда идёт речь об одном предприятии из группы предприятий «KodumaJa»

Группа компаний «Kodumaja»



Проектирование и строительство зданий на деревянном каркасе из объёмных и плоских элементов заводской готовности

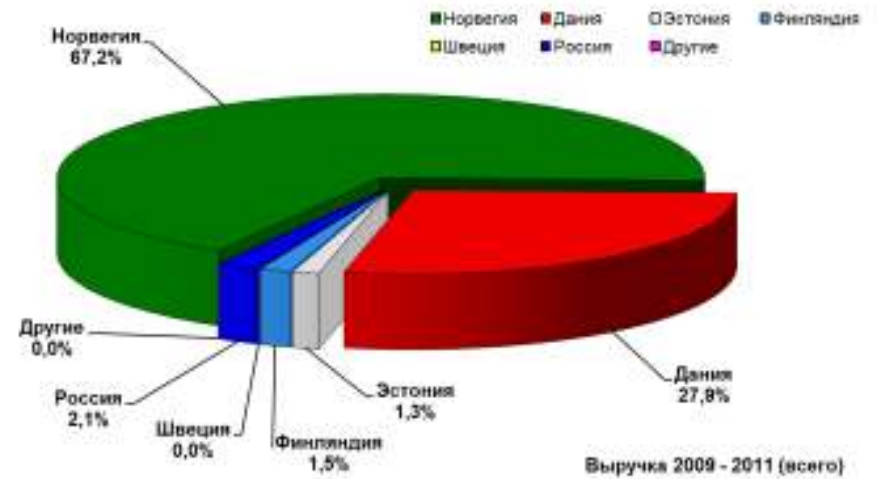
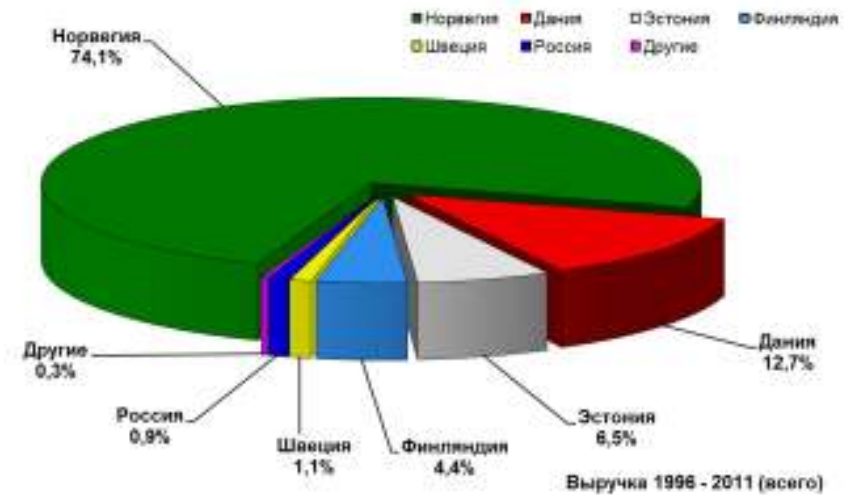
«KodumaJa» производит и строит в основном:

- **квартиры в многоэтажных домах – 90 – 95% от всех объемов**
- **индивидуальные коттеджи – 5 – 10% от всех объемов**

и если есть свободные мощности то и

- социальные объекты (дома для престарелых, школы, детские сады), гостиницы, офисы, дачи и тому подобное

География деятельности «Kodumaaja» и распределение выручки между рынками





2012

6

 **KODUMAJA**













2012

12

 **KODUMAJA**



2012

13

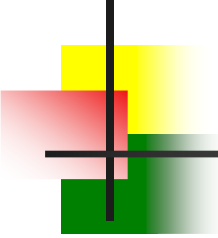








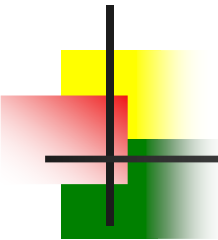




Мы строим из модульных объемных секций заводской готовности (МОС) - 1

МОС – объемная часть здания где пол, стены, и потолок собраны уже **на заводе**. МОС может состоять из нескольких помещений/комнат. Поскольку МОС, это «закрытая коробка», то следующее можно сделать уже **на заводе**:

- **установить все двери и окна**
- **завершить более 95%** от всей внутренней отделки помещений (в том числе установка керамических плиток, половых покрытий и так далее)
- **установить в рамках МОС все внутренние технические коммуникации** (электричество, водоснабжение, канализация, вентиляция, связь, система охраны, ТВ, система автоматического пожаротушения и так далее)
- **установить всё санитарное оборудование** (смесители, туалеты, ванны, раковины, душевые кабины и так далее)
- **установить мебель на кухню и в ванную, а также установить всё домашнее оборудование** (плита, печь, холодильник, посудомоечная машина, микроволновая печь, стиральная машина и так далее)
- **завершить большинство наружной отделки здания** (при использовании «лёгких» отделочных материалов)



Мы строим из модульных объемных секций заводской готовности (МОС) - 2

Мы доставляем МОС на строительную площадку и монтируем в здание на подготовленный фундамент. Здание может состоять из МОС следующим образом:

- индивидуальные коттеджи – обычно из 2 - 4 МОС
- многоэтажные многоквартирные дома – обычно 10 – 80 (150) МОС

Заводы «KodumaJa» могут производить МОС с максимальными габаритными размерами:

- ширина - 5,3 м
- длина - 14,5 м
- высота - 3,8 м

Вес одной МОС обычно: **8 – 16 тонн**

Время монтажа одной МОС на фундамент / в здание обычно: **20 – 60 минут**

При сборке многоэтажного многоквартирного дома бригада «KodumaJa» способна монтировать: **15 – 30 МОС в день.**

Производство на заводе



Заводская готовность интерьера



Транспорт и строительство



Пример строительных работ на стройплощадке «KodumaJa»



Многоэтажный многоквартирный дом: 56 МОС, 28 квартир, 4 этажа.

Строительные работы: Монтаж МОС на подготовленный фундамент, завершение работ по кровле, соединение внутренних технических коммуникаций между МОС и с главными магистральными коммуникациями, монтаж элементов балконов и галерей, завершение соединений и отделки между МОС на фасадах и внутри квартир.

Период строительных работ на стройплощадке: 7 недель, в том числе монтаж МОС на подготовленный фундамент - **2,5 дня.**

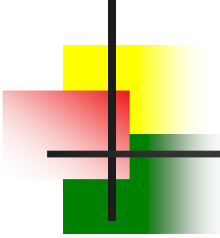
Средний состав бригады во время строительных работ: 14 рабочих.

Внимание! Период строительных работ на стройплощадке может быть разным и зависит от сложности конкретного здания, от погодных условий, от общей организации транспорта и строительных работ и так далее.



По состоянию на 31.12.2011 предприятия «KodumaJa» построили

квартир в многоэтажных домах от 2 до 5 этажей	3 221
квартир в рядовых и сблокированных домах	480
индивидуальных коттеджей	234
номеров в гостиничных зданиях	56
дачи норвежского типа (“Norske Hytta”)	16
МОС для строительства школ и офисов	66
МОС для временных зданий стройплощадок (временное жильё, офисы, раздевалки т так далее)	35



Стратегические рынки и построенные единицы жилья (квартиры и коттеджи по состоянию на 31.12.2011)

Норвегия	3 171
Дания	361
Финляндия	116
Швеция	35
Эстония	235
Другие государства	17
ВСЕГО:	3 935

Преимущества (1)



Хорошие условия для производства = **высокое качество с относительно низкими затратами**

- производство не зависит от погодных условий
- эффективный и легко контролируемый производственный процесс
- хорошие условия для руководства работ и проведения контроля за качеством



Преимущества (2)



Экономная технология строительства = **короткие сроки и экономия средств**

- производство на заводе позволяет использовать большое количество работников одновременно
- производство на заводе и строительные работы на стройплощадке ведутся одновременно, что сокращает сроки и экономит накладные расходы
- высокая степень заводской готовности МОС экономит время и средства на стройплощадке





Фокус на развитие гибкости = ГОТОВНОСТЬ К ВЫПОЛНЕНИЮ НЕТИПОВЫХ ПРОЕКТОВ С КОНКУРЕНТОСПОСОБНЫМИ ЦЕНАМИ

- длительный опыт развития гибкости ориентированной на клиентов
- готовность и более глубокий, по сравнению с конкурентами, опыт производства более больших и сложных МОС и проектирования и строительства из них зданий до 5 этажей
- широкий спектр предлагаемых услуг позволяет клиентам решать множество проблем сразу и с одним поставщиком – предприятие «KodumaJa»

Преимущества (4)

SINTEF Building and Infrastructure
P.O.Box 124 Blindern
N-0404 Oslo
Tel: +47 22 58 10 10
Fax: +47 22 49 11 48

SINTEF
MEMBER OF EOTA

European Technical Approval ETA-08/0178

Trade name: Kodumaja building modules

Builder of approval: AS Kodumaja, Betooni 2, Tartu 51014, Estonia

Generic type and use of construction product: Timber frame building kits based on prefabricated house modules

Valid from: 29.09.2008 to: 29.09.2013

Manufacturing plants: - Kodumajatehase AS, Betooni 2, Tartu 51014, Estonia
- OÜ KM Element, Ravila 61, Tartu 51014, Estonia

This European Technical Approval consists: 17 pages including Annex A1 – All which form an integral part of the document. Annex 9 is a separate document which also acts as a part of the ETA.

EOTA European Organisation for Technical Approvals

Соответствие строительным нормам и правилам = надёжность, качество и здоровый микроклимат за конкурентоспособную цену и низкие эксплуатационные расходы

SINTEF

Teknisk Godkjenning Nr. 2493

SINTEF Bygging

Byggeteknikk, Etableringsorgan for Teknisk Godkjenning i Norge
N-0404 Blindern, Oslo

Kodumaja trehusmoduler

Et produkt av SINTEF Bygging er godkjent etter følgende tekniske kravspesifikasjoner:

1. **Utskrift av godkjenning:**

- 1.1 Godkjenningstype: A1 Godkjenning
- 1.2 Produkt: Trehus, Etableringsorgan for Teknisk Godkjenning
- 1.3 Produktbeskrivelse:
 - 1.3.1 Produkt: Kodumajatehase AS, Tartu, Estland
 - 1.3.1.1 Produkt: OÜ KM Element, Tartu, Estland
- 1.3.2 Produktbeskrivelse:
 - 1.3.2.1 Beskrivelse: Kodumaja trehusmoduler er et konstruksjonssystem basert på prefabrikkerte konstruksjonsmoduler med et rammebunn av tre, og et utvendig og innvendig trebelegg med isolasjon og ventilasjon. Produktet er utviklet utarbeidet og produsert av AS Kodumaja i samarbeid med SINTEF Bygging. Modulen kan monteres med standard byggteknikk, og monteres med 1-2 personer innenfor 15 minutt.
 - 1.3.2.2 Produktbeskrivelse: Produktet er utviklet og produsert av AS Kodumaja i samarbeid med SINTEF Bygging. Modulen kan monteres med standard byggteknikk, og monteres med 1-2 personer innenfor 15 minutt.
- 1.3.3 Produktbeskrivelse: Produktet er utviklet og produsert av AS Kodumaja i samarbeid med SINTEF Bygging. Modulen kan monteres med standard byggteknikk, og monteres med 1-2 personer innenfor 15 minutt.

Fig. 1 Produktkonstruksjon med standard byggteknikk. Fig. 2 Produktkonstruksjon med standard byggteknikk. Fig. 3 Produktkonstruksjon med standard byggteknikk.

Fig. 1 Produktkonstruksjon med standard byggteknikk. Fig. 2 Produktkonstruksjon med standard byggteknikk. Fig. 3 Produktkonstruksjon med standard byggteknikk.

Fig. 1 Produktkonstruksjon med standard byggteknikk. Fig. 2 Produktkonstruksjon med standard byggteknikk. Fig. 3 Produktkonstruksjon med standard byggteknikk.

- конструкции и технические решения и используемые материалы соответствуют Европейским и Скандинавским стандартам и сертифицированы
- система менеджмента (в том числе менеджмента качества) построена и сертифицирована по международному стандарту ISO 9001:2008

BUREAU VERITAS Certification

Certification
awarded to:
Kodumajatehase AS
Betooni 2, Tartu, Estonia
KM Element OÜ
Ravila 61, Tartu, Estonia

Bureau Veritas Certification certifies that the Management System of the above organization has been audited and found to be in accordance with the requirements of the management system standard detailed below:

ISO 9001:2008
SCORE OF 92/94

SCOPE: PRODUCTION AND CONSTRUCTION OF PREFABRICATED WOODEN FRAME BUILDINGS

Original Approval Date: 19 April 2008
Approved by: [Signature]
Date: 19 May 2009
Certificate Number: EST06617A

- поскольку клиентами «Kodumaja» являются профессиональные Скандинавские строительные организации, то к дополнению к своему опыту и знаниям, «Kodumaja» имеет доступ к их долгосрочному опыту и знаниям



Огнестойкость и энергоэффективность

МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
"ВСЕРОССИЙСКИЙ ОРДЕНА «ЗНАК ПОЧЕТА» НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ИНСТИТУТ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ОБОРОНЫ"
(ФГУ ВНИИПО МЧС России)

УТВЕРЖДАЮ

Начальник ФГУ ВНИИПО МЧС России
доктор технических наук, профессор


Н.П. Копылов
11 апреля 2008 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по оценке огнестойкости и пожарной опасности несущих
строительных конструкций 3-х этажного многоквартирного
модульного жилого дома, выполненного по технологии
АО "KodumaJa" (ООО "Промышленный парк", г. Архангельск)

Заместитель начальника
доктор технических наук, профессор


Н.А. Болodyан

Москва 2008

1. Расчёты параметров огнестойкости конструкций «KodumaJa» и проведенные в специализированных лабораториях испытания подтверждают, что конструкции «KodumaJa» отвечают соответствующем, согласно действующим в России строительным нормам, **3-й степени огнестойкости**.
2. Расход энергии на отопление жилья и работу системы вентиляции в домах «KodumaJa» в Эстонии:
 - с обычной вытяжной вентиляцией – в пределах **85 - 100 kWh/м² в год**
 - с вентиляцией через теплообменник - в пределах **60 - 70 kWh/м² в год**
 - в домах с улучшенной теплоизоляцией и современной системой отопления и вентиляции - **до 35 kWh/м² в год;**



- **Некоторые ограничения в архитектурном планировании зданий.** Архитекторы должны понимать метод строительства из МОС и быть способными думать «в МОС» когда планируют очередное здание;
- **Важно быть способным принимать большинство решений, в связи с домом/квартирой, до того как начнётся процесс производства и строительства здания.** Процесс производства и строительства является быстрым. Слишком поздно принятые решения связаны обычно с относительно большими дополнительными затратами;
- **Транспортные ограничения.** МОС являются обычно негабаритным грузом и перевозка их значит частично транспортировать «воздух». Это отражается в транспортных расходах;
- **Есть клиенты, которые без основания относятся скептически к деревянному каркасу, как к несущей конструкции многоэтажного здания;**
- **Несколько завышенный расход материалов.** В связи с транспортом и многократными переустановками, конструкция МОС проектируется более жёсткой по сравнению с конструкцией для обычного строительства на стройплощадке. Дополнительного расхода материалов требует также факт, что МОС являются «закрытым» (все МОС имеют свои полы, стены, потоки). В тоже время конструкции МОС являются крепкими, надёжными и с отличными показателями шумопоглощения.

Более глубокий анализ подтверждает, что недостатками показывающиеся особенности, оказываются часто преимуществами.

KM Element OÜ
(Завод на ул. Равила 61 в городе Тарту, Эстония)





Kodumajatehase AS

(Завод на ул. Бетоони 2 в городе Тарту, Эстония)



Производственные базы и мощности «Kodumaja» на 01.01.2012

Kodumajatehase AS

(Ул. Бетоони 2, Тарту)

KM Element OÜ

(Ул. Равила 61, Тарту)

Производственные площади	8 577 м ² с возможностью увеличить на 1127 м ² за счёт складов для материалов	14 697 м ² с возможностью увеличить на 6 800 м ² если пристроить 2 дополнительных пролёта
Склады для материалов	4 025 м ² вкл. 1 036 м ² не отапливаемых помещений + территория 3 975 м ²	5 722 м ² вкл. 944 м ² не отапливаемых помещений + территория 5 287 м ²
Складская территория для готовой продукции	7 024 м ²	21 103 м ²
Помещения рабочим (раздевалки, душевые)	496 м ²	1 598 м ²
Офисы	945 м ²	1 151 м ²
Вся территория	28 641 м ²	75 265 м ²
Мощность производства + строительства жилья в год (брутто площадь)	прибл. 900 МОС = 33 000 м² (с увеличенной пр. площадью и пр. элементов стен, полов и потолков в 2 смены)	прибл. 1 150 МОС = 42 000 м² и при увеличении производственных площадей прибл. 2 100 МОС = 77 000 м²

- фирмы, являющиеся строительными генподрядчиками, девелоперы недвижимости, фирмы, занимающиеся руководством строительных проектов (*project management*) (около 95%) – **на экспортных проектах**
- обычные жители (около 5%) – **в Эстонии**

- субподрядчики клиента, которые производят подавляющее большинство всех строительных работ в связи с над фундаментной части здания – **на экспортных проектах**
- девелопер недвижимости и строитель зданий «под ключ» – **в Эстонии**

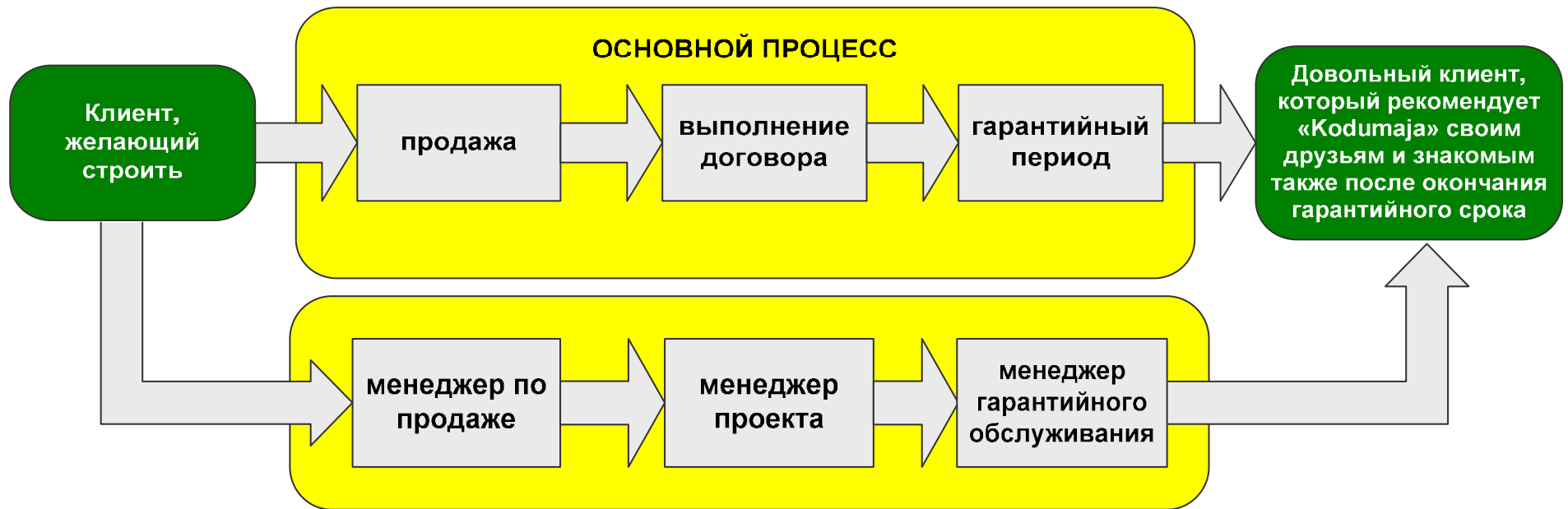


Предприятия «KodumaJa» ожидают от клиентов экспортных стран обычно:

- **Выполнения обязанностей генерального подрядчика** (координирование действий всех субподрядчиков, ведение дел в местных самоуправлениях в том числе в связи получением разрешений на строительство, на эксплуатацию здания и тому подобное);
- **Проектирование и строительство фундаментов, технических магистральных коммуникаций, дорог и площадок своими силами или с использованием субподрядчиков** (для обеспечения сходства фундаментов и технических коммуникаций с над фундаментной частью здания, сотрудничество с предприятиями «KodumaJa» крайне важно);
- **Выполнение других обязательств, о чём клиент и предприятия «KodumaJa» договорились в рамках заключённого договора** (обычно решение организационных вопросов, для решения которых, целесообразно привлечь «местных»)

Состав поставки и распределение ответственности являются предметом переговоров между сторонами договора.

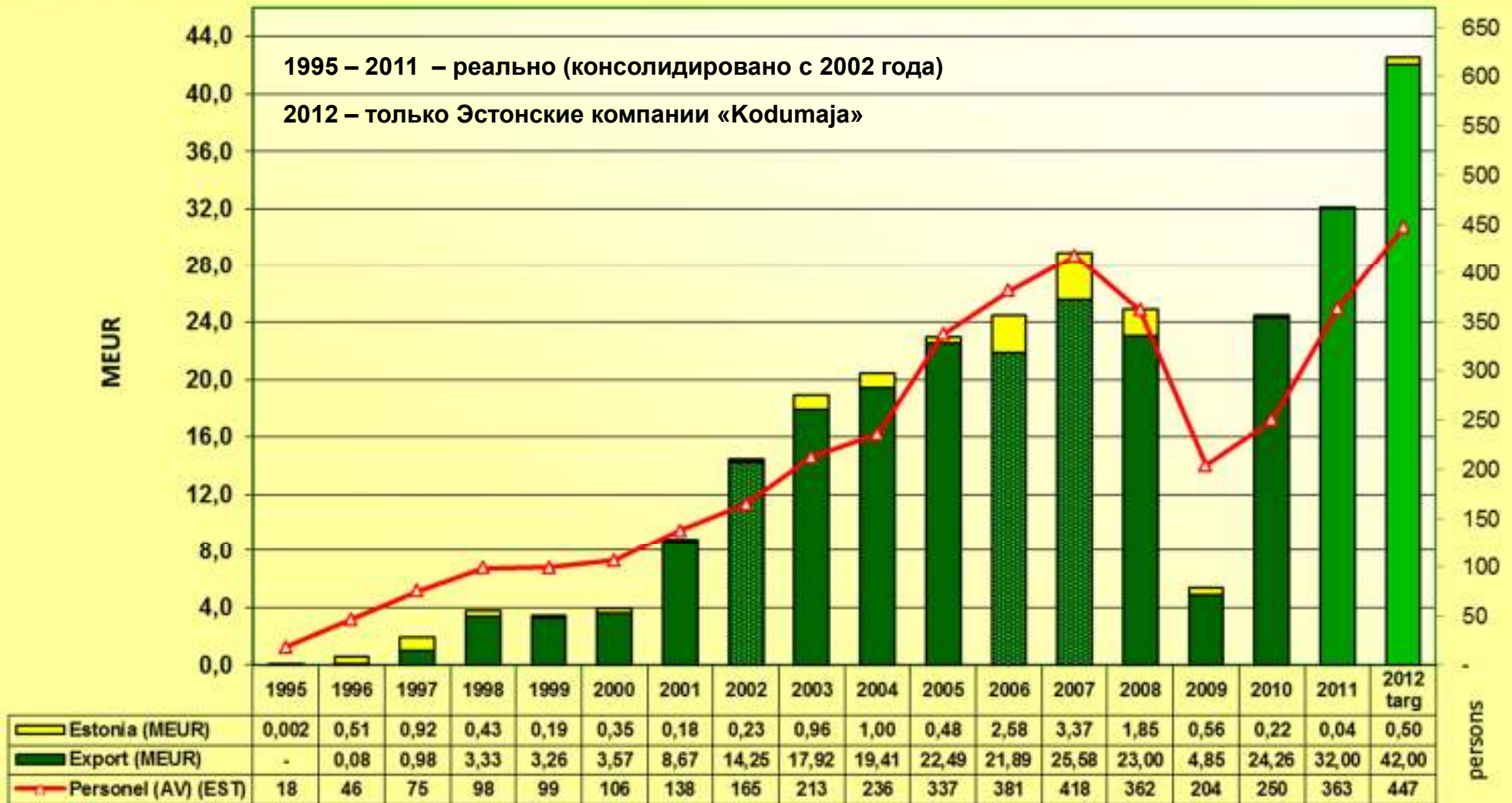
Права и обязанности предприятия «KodumaJa» и клиента согласуются во время переговоров и оформляются в заключённом договоре и его приложениях.



На каждого клиента и на каждый его заказ смотрят как на **отдельный и самостоятельный проект**.

На каждом этапе основного процесса назначено **одно конкретное ответственное лицо**, которое является контактным лицом клиента со стороны «KodumaJa».

Выручка и персонал «Kodumaja» 1995 – 2012



Kodumaja AS

Ул. Равила 61, г. Тарту 51014,
Эстония

Телефон: + 372 7 385 999

Факс: + 372 7 385 998

E-mail: info@kodumaja.ee

www.kodumaja.com