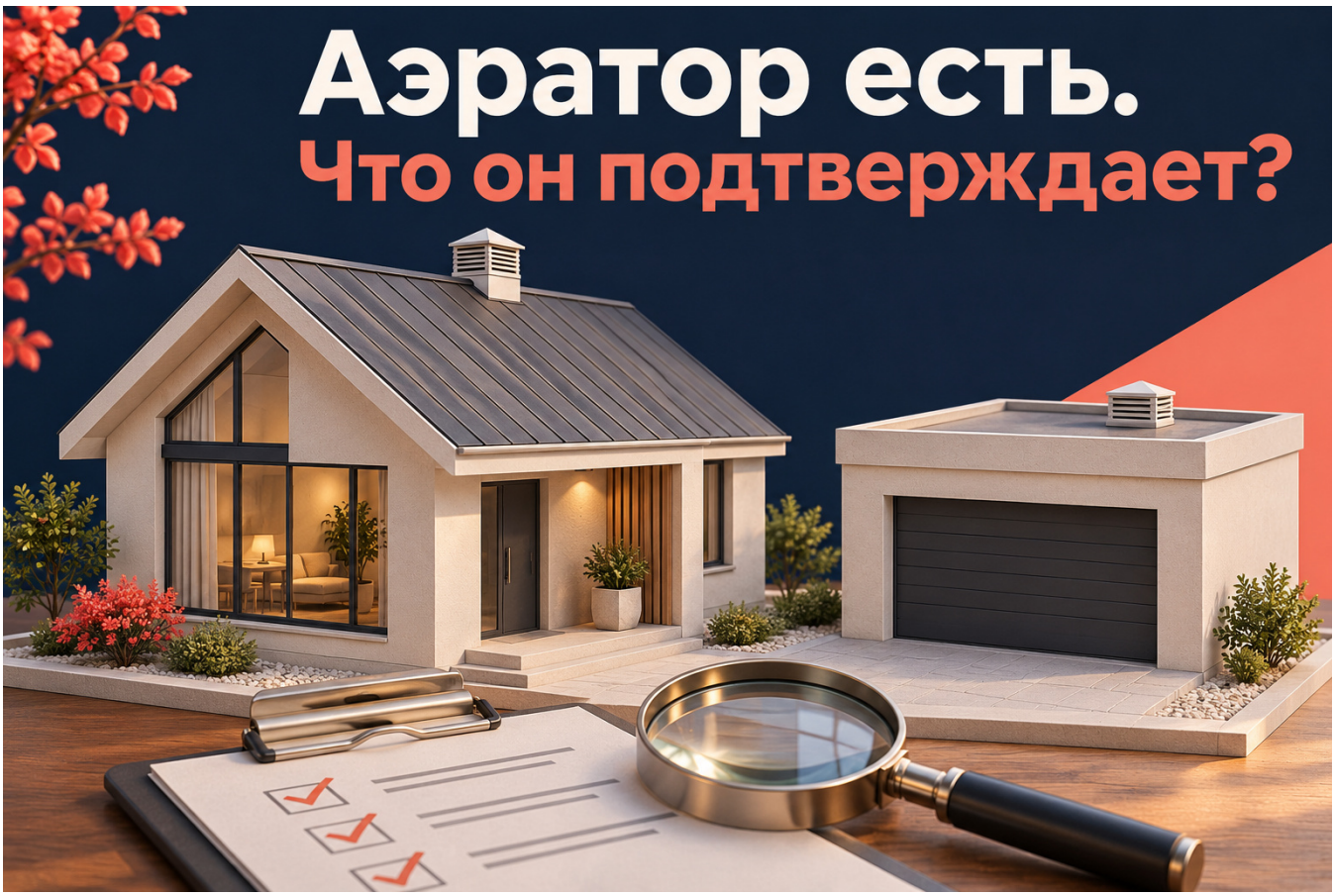
Аэратор есть. Что он подтверждает? Карта К298

Карта трёх участков крыши, вопросы владельцу, журнал подтверждений и честное описание покупателю.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Карточка объекта Д298

Дом и документы в примере вымышлены. Карта предназначена для вопросов и описания, не для монтажа или технического заключения.

Участок	Конструкция
М1	Основной скат с мансардой
М2	Скат пристройки
Г1	Плоская крыша гаража

Мой участок	Тип крыши / источник сведений

2. Уточните назначение детали

Что видно	Что ещё нужно
Элемент с колпаком	Название и назначение по документу
Коньковый выход	Схема всего воздушного пути
Элемент на плоской крыше	Связь с конкретным кровельным решением
Неизвестная труба	Не называть аэратором без подтверждения

Элемент / место	Документ / исполнитель / вопрос

3. Путь скатной крыши

K298. Скатная крыша: вопросы к пути

Приток	Канал	Выход
Где поступает воздух?	Как проходит над утеплением?	Где завершается путь?

Видимый выход не подтверждает весь путь.

Не монтажная схема. Проверка документов конкретного объекта.

Три части пути проверяются по конкретной схеме

Видимый выход не подтверждает непрерывность притока и канала. Схема также не заменяет обследование текущего состояния.

Часть	Вопрос
Приток	Где предусмотрено поступление воздуха?
Канал	Как описано движение над теплоизоляцией?
Выход	Каким элементом и где завершается путь?

Мой путь	Что известно / чего нет

4. Плоская крыша отдельно

Проверка	Зачем
Материалы	Уточнить применённое решение
Способ устройства	Не переносить чужую норму
Документ на изделие	Идентифицировать элемент
Связь с конструкцией	Понять основание применения
Технический исполнитель	Получить профильное пояснение

Не проект
Карта не назначает количество аэраторов и не даёт инструкций по вскрытию кровли.

Г1 / мой участок	Запрос специалисту

5. Заполненные подтверждения

Д298. Разные участки, разные вопросы

М1 Есть схема пути. Уточнить текущее состояние.

М2 Есть фото выхода. Уточнить приток и канал.

Г1 Есть паспорт. Уточнить связь с конструкцией.

Пробел сведений не равен установленной неисправности.

Три участка требуют разных уточнений

Участок	Что есть	Что уточнить
М1	Схема полного пути	Текущее состояние
М2	Фото верхнего элемента	Приток и канал
Г1	Документ на изделие	Связь с конструкцией

Один документированный путь из трёх участков не означает две неисправные крыши.

6. История и актуальность

Вопрос владельцу	Что сохранить
Когда устроено?	Год и источник
Что меняли?	Участок и документ ремонта
Были пятна или жалобы?	Слова владельца отдельно от заключения
Фото актуальное?	Дата и соответствие участку
Кто обслуживает?	Согласованный контакт исполнителя

Факт / источник	Дата / участок / ограничение

7. Доступное наблюдение

Ситуация	Действие агента
Пятно в помещении	Место, дата, условия
Свежая отделка	Уточнить историю работ
Труднодоступный узел	Запрос специалисту
Нужен подъём на крышу	Не выполнять ради карточки
Причина неясна	Не ставить диагноз по фотографии

Наблюдение	Вопрос / ответственный / срок

8. Формулировки без усиления

Необоснованно	Корректнее
Аэратор гарантирует сухую крышу	Есть элемент; состояние требует отдельного подтверждения
Пятно из-за вентиляции	След замечен, причина не установлена
Все участки проверены	Заключение относится к указанному участку
Жалоб не было, дефектов нет	Со слов владельца обращений не было

Моя фраза	Подтверждение / точная редакция

9. Текст для покупателя

Учебный вариант
По основному скату предоставлена схема вентиляции. По пристройке уточняются приток и канал. По гаражу запрошена связь изделия с кровельным решением. Скрытые слои при обычном показе не обследованы.

Приложите актуальные документы и сохраните границы каждого заключения. Не распространяйте частный вывод на будущую эксплуатацию всей крыши.

Моё описание	Участок / факт / вопрос

10. Журнал закрытия вопросов

Вопрос / участок	Ответ / источник / дата / следующий шаг

Первичные материалы производителя изучены 13.11.2026. Техническое обследование выполняет профильный специалист; карта его не заменяет.

Источники и проверка

ТЕХНОНИКОЛЬ. Вентиляция крыш с мансардой

ТЕХНОНИКОЛЬ. Регламент кровельных аэраторов

ТЕХНОНИКОЛЬ. Основные типы протечек