FJORDBYGG SJEKKLISTE

Kan jeg bygge dette?

Sjekkliste for tilbygg, påbygg, 15 m²-regelen, 50 m²-sporet, nabovarsel, BYA/BRA og dokumentasjon før du låser tegninger eller ber om fast pris.

Oppdatert 17.05.2026
Faglig kontroll: Fjordbygg
Brukes før tegning, søknad og tilbud

SPOR 01

Kan være søknadsfritt

Tilbygg inntil 15 m² bare når plan, avstand, bruk, BYA/BRA og konstruksjon også stemmer.

SPOR 02

Kan ofte søkes selv

Ett enkelt tilbygg inntil 50 m² kan ofte søkes av tiltakshaver, men krever fortsatt komplett søknad.

SPOR 03

Profesjonelt spor

Påbygg, større inngrep, brann, bæring, ny boenhet eller fareområde krever normalt ansvarlig søker.

PROSJEKTDATA

ADRESSE / GNR. BNR.

KONTAKTPERSON

TILTAKSTYPE

PLANLAGT AREAL BRA / BYA

1. HVA SLAGS TILTAK ER DET?

- [ ] Tilbygg ved siden av eksisterende bygg, understøttet og med eget bæresystem.
- [ ] Påbygg oppå eller på eksisterende bygg, for eksempel ny etasje, ark eller takoppløft.
- [ ] Terrasse, veranda eller balkong vurdert etter riktig konstruksjon, høyde, tak og avstand.
- [ ] Bruksendring vurdert hvis bod, garasje, loft eller kjeller skal bli oppholdsrom.
- [ ] Fasadeendring vurdert hvis vinduer, tak, kledning, volum eller uttrykk endres.

2. TOMT OG PLAN

- [ ] Reguleringsplan og kommuneplan er hentet og lest.
- [ ] Situasjonskart er oppdatert og brukes som tegningsgrunnlag.
- [ ] Byggegrenser mot nabo, vei, sjø, vassdrag eller jernbane er kontrollert.
- [ ] BYA/BRA eller annen utnyttelsesgrad er regnet før tegning låses.
- [ ] Grensekvalitet er kontrollert hvis tiltaket ligger nær nabogrense.

3. HVIS DU VURDERER 15 M²-SPORET

- [ ] Både BRA og BYA for tilbygget er maksimalt 15 m².
- [ ] Tilbygget er understøttet og er ikke et påbygg eller rent underbygg.
- [ ] Tilbygget knytter seg til maksimalt to etasjer eller plan.
- [ ] Tiltaket er i samsvar med plan, avstand, bruk og utnyttelsesgrad.

4. HVIS DU VURDERER 50 M²-SPORET

- [ ] Det gjelder ett enkelt tilbygg, ikke påbygg eller separat bruksendring.
- [ ] Verken samlet BRA eller BYA for tilbygget er over 50 m².
- [ ] Det lages situasjonsplan, plan-, snitt- og fasadetegninger.
- [ ] Nabovarsel, kvitteringer og eventuelle merknader håndteres før søknad.

- [ ] Tiltaket skaper ikke en ny selvstendig boenhet.
- [ ] Planlagt melding til kommunen etter ferdigstillelse er notert.
- [ ] Teknisk risiko som bæring, våtrom, brann, tak og terreng er vurdert.

5. NÅR PROFESJONELT SPOR BØR VELGES

- [ ] Påbygg, ny etasje, takoppløft eller ark.
- [ ] Tilbygg over 50 m² eller tiltak med ny selvstendig boenhet.
- [ ] Store åpninger i bærende vegg, nytt takmøte eller krevende fundamentering.
- [ ] Brannskille, nærhet til nabobygg eller komplisert rømningsvei.
- [ ] Flom, skred, kvikkleire, stormflo eller annen naturfare.
- [ ] Dispensasjon fra plan, byggegrense eller utnyttelsesgrad.

6. FØR TILBUD OG KONTRAKT

- [ ] Søknadsstatus er avklart og skrevet inn i tilbudsgrunnlaget.
- [ ] Forbehold er konkrete, ikke bare generelle formuleringer.
- [ ] Grunnarbeid, fundament, bæring, tak, tekniske fag og dokumentasjon er skilt i poster.
- [ ] Endringer skal godkjennes skriftlig med pris og tidskonsekvens.
- [ ] Overleveringsdokumentasjon er avtalt før oppstart.

7. DOKUMENTASJON SOM BØR LAGRES

- [ ] Planavklaring, situasjonskart, arealberegning og tegninger.
- [ ] Nabovarsel, kvitteringer og svar på merknader der tiltaket er søknadspliktig.
- [ ] Godkjent søknad, vedtak, gjennomføringsplan og ferdigattest der relevant.
- [ ] Bilder fra fundament, bæring, brann, fukt, isolasjon, tetting og skjulte føringer.
- [ ] FDV, produktdata, samsvarserklæringer og oppdaterte som-bygget-tegninger.

Bruk sjekklisten som avklaringsverktøy. Den erstatter ikke kommunal behandling, ansvarlig søker eller konkret faglig prosjektering når tiltaket krever det.

Fjordbygg

Kildegrunnlag: DiBK, SAK10, TEK17, Kartverket og NVE. Se full artikkel for forklaringer og lenker til primærkilder.