

Informasjonsark: Vernda, ballkong og terrasse

Definisjoner som ofte brukes:

Veranda: Åpen eller overbygd oppholdsplass som tilbygg til bolig. Kan også være lukket.

Balkong: Åpen bygningsdel plassert foran dør, utkraget fra vegg, opphengt, uten understøttelse,

omgitt av et rekkverk. (Figuren øverst til høyre viser en balkong.)

Terrasse: Planert avsats for uteopphold, med eller uten platting av ulikt materiale og med direkte

atkomst fra terreng, ikke overbygd.

Hvilke verandaer, balkonger og terrasser er unntatt fra søknadsplikt og hvilke er søknadspliktige?

Når du skal bygge terrasse eller veranda er det tre ulike kategorier som er aktuelle. Avhengig av terrassens eller verandaens størrelse, dens høyde over terreng og avstand til eiendomsgrense, kan det være at du;

1. Kan bygge uten å søke (altså ikke søknadspliktig).
2. Må søke, men kan som [tiltakshaver](#) (tiltakshaver = byggherre / du som skal bygge) selv være ansvarlig for søknaden og byggearbeidene.
3. Må søke og søknaden må innsendes av foretak som påtar seg ansvar som [ansvarlig søker](#), eventuelt av tiltakshaver med ansvarsrett som [selvbygger etter byggesaksforskriften \(SAK10\) § 6-8](#). Prosjektering og utførelse må utføres av foretak som påtar seg ansvar som henholdsvis [ansvarlig prosjekterende](#) og [ansvarlig utførende](#), eventuelt selvbygger med ansvarsrett for dette. Eventuell kontroll må utføres av [foretak som påtar seg ansvar for kontroll](#). Alle foretak som påtar seg ansvar må tilfredsstille krav til kvalitetssikring jf. [SAK10 kapittel 10](#) og krav til utdanning og praksis jf. [SAK10 kapittel 11](#).

For balkong er det kun kategori tre som er aktuell.

Her er tre tabeller med mer informasjon om de ulike kategoriene:

1. Ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-5 og SAK10 § 4-1 b og d):	
Hvilke tiltak gjelder dette for?	Hvem er ansvarlig for hva?
Terrasse med høyde inntil 0,5 m over ferdig planert terreng.	En terrasse, et utegulv, en platting med denne høyden er ikke å regne som et tiltak (tiltak = det du skal bygge) etter plan og bygningsloven (pbl) § 20-1 . Reglene om avstand til nabogrense etter pbl § 29-4 gjelder derfor heller ikke. Direktoratet for byggkvalitet uttaler i veiledningen til SAK10 § 4-1 at dette gjelder selv om utegulvet er bygd sammen med annen bygning eller konstruksjon. Du kan altså vanligvis

Informasjonsark: Vernda, ballkong og terrasse

	bygge terrasse med høyde inntil 0,5 m uten å søke. Det er ingen begrensninger for hvor stor grunnflate den kan ha. Vær oppmerksom på at arealplan som gjelder for eiendommen, som for eksempel kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, kan inneholde bestemmelser som sier noe annet.
Terrasse/veranda med høyde inntil 1,0 m fra eksisterende terreng, og • forbundet med bygning • ikke overbygd • maks. 4,0 m ut fra bygningens fasadeliv • minst 1,0 m fra nabogrense *) • kan ha rekkverk med høyde maks. 1,2 m *) Den må ofte plasseres lenger fra nabogrensen, fordi planbestemmelsene i kommunen har strengere avstandskrav. Se målereglene i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-3.	Du er selv ansvarlig for at tiltaket følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og andre tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk, som for eksempel veglovens avstands- og avkjøringsbestemmelser eller byggeforbudssone etter jernbaneloven. Dersom du skal bygge i nærheten av ledninger i grunnen anbefaler vi at du kontakter kommunen for å forhøre deg om eventuelle avstandsbestemmelser. Mer informasjon om hva du må undersøke og hvem du må kontakte før du eventuelt kan bygge uten å søke finner du i informasjonsarket «Hva må være i orden for at du skal kunne bygge garasje eller små tilbygg uten å søke.» Før du begynner å bygge anbefaler vi at du informerer naboene dine.
Mindre verandaer og terrasser med høyde mer enn 1,0 m over terreng og • bygd som tilbygg til bygning • med bebygd areal (BYA) maks. 15 m² • understøttet • minst 4,0 m fra nabogrense Se målereglene i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-3.	Du er selv ansvarlig for at tiltaket følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, og andre tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk, som for eksempel veglovens avstands- og avkjøringsbestemmelser eller byggeforbudssone etter jernbaneloven. Dersom du skal bygge i nærheten av ledninger i grunnen anbefaler vi at du kontakter kommunen for å forhøre deg om eventuelle avstandsbestemmelser. Mer informasjon om hva du må undersøke og hvem du må kontakte før du eventuelt kan bygge uten å søke finner du i informasjonsarket «Hva må være i orden for at du skal kunne bygge garasje eller små tilbygge uten å søke.»

Informasjonsark: Vernda, ballkong og terrasse

	Før du begynner å bygge anbefaler vi at du informerer naboene dine. Når du er ferdig med å bygge må du senest innen 4 uker informere kommunen om hva du har bygget og hvor det er plassert på eiendommen. Dette for at kommunen skal kunne oppdatere kart- og matrikkeldata. (Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister.) Du kan bruke skjemaet Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt (skjema 5188)
--	---

Digital søknad

Når du skal søke om tillatelse, anbefaler vi at du sender elektronisk søknad gjennom en av flere søknadsportaler. Ved å bruke slike verktøy får du samtidig en bedre kvalitetskontroll av søknaden. Mange kommuner har redusert gebyr for søknader innsendt via internett. Se dibk.no for oversikt over forskjellige søknadsportaler.

2. Søknadspliktig tiltak som du som tiltakshaver (tiltakshaver = byggherre / du som skal bygge) kan være ansvarlig for selv etter plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK10 § 3-1 :	
Hvilke tiltak gjelder dette for?	Hvem er ansvarlig for hva?
Veranda / terrasse *) med bebygd areal (BYA) ikke over 50 m² som tilbygg 70 m² frittliggende på bebygd eiendom *) Veranda/terrasse som ikke oppfyller vilkårene for å være unntatt søknadsplikt jf. SAK10 § 4-1.	Du som tiltakshaver (tiltakshaver = byggherre / du som skal bygge) kan søke selv. Vær oppmerksom på at du da selv er ansvarlig for at tiltaket følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, arealplaner som kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, og andre tillatelser. Kommunen kan føre tilsyn og be om at du blant annet dokumenterer hvordan kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) er ivaretatt.
Søknaden skal innsendes i <u>ett eksemplar</u> . I følge SAK10 § 5-4 skal den inneholde:	
Søknadsblankett nr. 5153 , eller et enklere skjema for privatpersoner . Du finner mer info og alle skjema for privatpersoner her .	
Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel. Naboer og gjenboere skal varsles . Dersom det søkes om dispensasjon, skal det varsles særskilt om dette. Du skal bruke blankett	

Informasjonsark: Vernda, ballkong og terrasse

[nr. 5155](#) og i tillegg [5156](#) eller en av de enklere blankettene som ligger under *Kvittering for nabovarsel for mindre byggeprosjekter* litt lenger ned på samme side.

Søknaden kan ikke sendes til kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «*Nabovarsel – innhold og varslingsmåter*».

Eventuelle merknader fra naboer med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er innarbeidet i prosjektet.

Situasjonsplan. Kartet må være av ny dato og bestilles hos kommunen. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «*Situasjonsplan – hva kreves?*»

Tegninger og eventuell beskrivelse som viser hvordan tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningslov, forskrifter og reguleringsplan.

Tegningene skal være i målestokk, for eksempel 1:100. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «*Tegninger – hva kreves?*»

Eventuelle uttalelser eller avgjørelse fra andre myndigheter (vegmyndighet etc.)

Eventuell søknad om dispensasjon

Er søknaden avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget eller andre bestemmelser, kreves det en begrunnet

søknad, jf. [pbl § 19-1](#). Søknad om dispensasjon fra det generelle avstandskravet til nabogrensen er ikke nødvendig dersom det foreligger skriftlig samtykke fra berørt nabo. Du finner mer informasjon i informasjonsarket «*Dispensasjon*».

De 4-sifrede numrene i tabellen viser til blankettnummeret for [bygggesaksblanketten](#) som du finner på [Direktoratet for Byggekvalitet](#) sine sider.

3. Søknadspiktig tiltak med krav om ansvarlige foretak etter plan- og bygningsloven § 20-3 :	
Hvilke tiltak gjelder dette for?	Hvem er ansvarlig for hva?
Verandaer og terrasser som er større enn de som er omtalt i tabell 1 og 2, og alle balkonger.	Søknad om større veranda eller terrasse og om balkong må innsendes av foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker , eventuelt av tiltakshaver med ansvarsrett som selvbygger . For at du skal kunne bli godkjent som selvbygger forutsetter det at du har nødvendig kompetanse selv, eller at du knytter til deg noen med slik kunnskap.
Søknaden skal innsendes i <u>ett eksemplar</u> . I følge SAK10 § 5-4 skal den inneholde:	
Søknadsblankett, inkludert erklæring om ansvarsrett for søker nr. 5174 og 5175, ev. 5184 og 5187	

Informasjonsark: Vernda, ballkong og terrasse

Kvittering for nabovarsel og Opplysninger gitt i nabovarsel. Naboer og gjenboere skal varsles. nr. 5155 og 5156 Dersom det søkes om dispensasjon, skal det varsles særskilt om dette. Søknaden kan ikke sendes til kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Du finner mer informasjon i informasjonsarket « <i>Nabovarsel – innhold og varslingsmåter</i> ».
Eventuelle merknader fra naboer med redegjørelse for hvordan disse eventuelt er tatt hensyn til.
Situasjonsplan med bygget inntegnet i målestokk. Kartgrunnlag må være av nyere dato og bestilles hos kommunen. Du finner mer informasjon i informasjonsarket « <i>Situasjonsplan – hva kreves?</i> »
Tegninger. Plan, snitt og fasader i målestokk f. eks. 1:100 og dokumentasjon av estetisk tilpasning. Du finner mer informasjon i informasjonsarket « <i>Tegninger – hva kreves?</i> »
Gjennomføringsplan med oversikt over ansvarsområder inndelt i godkjenningsområder nr. 5185 og etter tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene.
Erklæring om ansvarsrett for prosjekterende, utførende og eventuelt kontrollerende nr. 5181 og ev. 5184 og 5187
Eventuelle uttalelser og avgjørelser fra andre myndigheter som nevnt i SAK10 § 6-2 (vegmyndighet etc.)
Eventuelt søknad om dispensasjon. Er søknaden avhengig av dispensasjon fra plangrunnlaget eller andre bestemmelser, kreves det begrunnet søknad etter plan- og bygningslovens § 19-1 . Søknad om dispensasjon fra det generelle avstandskravet til nabogrensen er ikke nødvendig dersom det foreligger skriftlig samtykke fra berørt nabo. Dette i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 og byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 6-3 . Du finner mer informasjon i informasjonsarket « <i>Dispensasjon</i> ».

De 4-sifrede numrene i tabellen viser til blankettnummeret for [bygggesaksblanketten](#) som du finner på [DiBK](#) sine sider.

Når kan du begynne å bygge?

Om det du skal bygge ikke er søknadspliktige, kan du begynne å bygge med en gang du har avklart at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt. Se eget informasjonsark om «*Hva som må være i orden for at du skal kunne bygge garasjer eller små tilbygg uten å søke*».

Om det du skal bygge er søknadspliktig kan du begynne å bygge tre uker etter at søknaden er mottatt av kommunen hvis følgende vilkår er oppfylt etter [plan- og bygningslovens § 21-7](#):

Informasjonsark: Vernda, ballkong og terrasse

- Søknaden er komplett, det vil si at den inneholder all nødvendig informasjon
- Oppføring av bygget er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhentet på forhånd).
- Det er ikke nødvendig med ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet etter [SAK10 § 6-2](#).
- At det ikke foreligger nabomerknader. *)
- Kommunen har ikke gitt deg beskjed om forlenget saksbehandlingsfrist etter [SAK10 § 7-3](#).

**) Dette vilkåret gjelder ikke om tiltaket er slik at du som tiltakshaver kan søke selv uten å bruke ansvarlige foretak. Se tabell 2 og [pbl § 21-7 tredje ledd](#).*

Er disse vilkårene ikke oppfylt, må du vente med å bygge til du har fått skriftlig tillatelse fra kommunen. Kommunen har da frist på 12 uker til å gi deg svar. Se [pbl § 21-7](#).

Når du har søkt om og fått tillatelse kan du ikke ta i bruk terrassen, verandaen eller balkongen før du har fått [ferdigattest](#), eventuelt [midlertidig brukstillatelse](#).