

Sikkerhet i borettslag og sameier 2026

En praktisk guide for styremedlemmer i hele Norge



Dette dokumentet er utarbeidet av Securitas AS. Teksten er skapt basert på statistikk, kompetanse og erfaring fra våre sikkerhetsrådgivere og kundeforhold. Dokumentet er bearbeidet med kunstig intelligens.

Introduksjon

For styreledere som tar reelt ansvar for beboerne

Som styreleder har du en viktig rolle i å skape trygghet for alle som bor i borettslaget eller sameiet. Vi vet at dette ansvaret kan føles stort – og det er helt naturlig. Men du trenger ikke stå alene i dette arbeidet, og du trenger heller ikke ha alle svarene fra dag én.

Hvor skal man starte? Hva er viktigst? Hvilke tiltak gir faktisk effekt?

Denne guiden er laget for å gi deg en trygg start på sikkerhetsarbeidet. Steg for steg viser vi deg hva som er viktigst, hva som gir størst effekt, og hvordan du kan bygge et sikkerhetsnivå som både beboere og styret kan føle seg trygge med.

Målet er å skape fremgang, og hver forbedring dere gjør bidrar til et tryggere bomiljø for alle.

Innhold

INTRODUKSJON	2
KAPITTEL 1. HVORFOR SIKKERHET MÅ PRIORITERES NÅ	5
EN NY VIRKELIGHET FOR NORSKE BORETTSLAG	5
HVA DETTE BETYR FOR DITT BORETTSLAG	5
DET POSITIVE: SYSTEMATISK ARBEID GIR RESULTATER	5
VIL DU VITE HVORDAN SECURITAS KAN HJELPE DITT BORETTSLAG?	5
KAPITTEL 2. DITT JURIDISKE ANSVAR SOM STYRELEDER	6
HVORFOR LOVVERKET ER SOM DET ER	6
EIERSEKSJONSLOVEN: GRUNNLAGET FOR SAMEIER	6
BORETTSLAGSLOVEN: TILSVARENDE KRAV FOR BORETTSLAG	6
FORSKRIFT OM BRANNFOREBYGGING: KONKRETE KRAV	6
KAMERAOVERVÅKING	7
HVORDAN BESKYTTE DEG SELV SOM STYREMEDLEM	7
TRENGER DERE VEILEDNING OM JURIDISK ANSVAR OG SIKKERHET?	7
KAPITTEL 3. TRUSLENE DERE STÅR OVERFOR	8
INNBRUDD OG TYVERI: DEN DOMINERENDE TRUSSELEN	8
BRANN: LAV SANNSYNLIGHET, EKSTREM KONSEKVENNS	8
RUS, VOLD OG HÆRVERK: SOSIALE UTFORDRINGER	9
ANDRE TRUSLER Å VÆRE BEVISST	9
VIL DERE REDUSERE RISIKOEN I DERES BORETTSLAG?	9
KAPITTEL 4. FIRE NIVÅER AV SIKKERHET	10
NIVÅ 1: FOREBYGGENDE BASIS	10
NIVÅ 2: DETEKSJONSSYSTEMER	10
NIVÅ 3: RESPONSSYSTEMER	10
NIVÅ 4: BEBOERENGASJEMENT	10
KLAR FOR Å BYGGE SIKKERHET LAG FOR LAG?	11
KAPITTEL 5. GJENNOMFØR EN RISIKOVURDERING	12
TRINN 1: KARTLEGG ALLE FARER OG RISIKOOMRÅDER	12
TRINN 2: VURDER SANNSYNLIGHET OG KONSEKVENNS	12
TRINN 3: UTARBEID KONKRET TILTAKSPLAN	12
TRINN 4: IMPLEMENTER, FØLG OPP OG REVIDER	12
TRENGER DERE HJELP MED RISIKOVURDERINGEN?	12
KAPITTEL 6. VELG RIKTIGE SIKKERHETSTILTAK OG PARTNER	13
PRIORITERING NÅR RESSURSENE ER BEGRENSEDE	13
BYGGE SIKKERHET LAGVIS	13
EVALUERING AV PARTNERE OG LØSNINGER	13

SECURITAS SOM DERES SIKKERHETSPARTNER	13
LA OSS FINNE DEN RETTE LØSNINGEN FOR DERE	13

KAPITTEL 7. IMPLEMENTERINGSPLAN

MÅNED 1: BESLUTNING OG FORANKRING.....	14
MÅNED 2: KARTLEGGING OG DIALOG	14
MÅNED 3: VEDTAK OG FINANSIERING	14
MÅNED 4-6: INSTALLASJON OG IMPLEMENTERING	14
MÅNED 7: INFORMASJON OG AKTIVERING	14
MÅNED 8-12: DRIFT OG OPTIMALISERING	14
ÅR 2 OG FREMOVER: KONTINUERLIG FORBEDRING	14
.....	14
KLAR FOR Å SETTE I GANG?	14

KAPITTEL 8. VEDLIKEHOLD OG OPPFØLGING

DAGLIGE OG UKENTLIGE RUTINER	15
MÅNEDLIGE GJENNOMGANGER	15
KVARTALSVURDERINGER	15
ÅRLIGE FORPLIKTELSER.....	15
DOKUMENTASJON OG ARKIVERING.....	15
OVERLEVERING TIL NYTT STYRE	15
GJØR OPPFØLGINGEN ENKLERE MED MySECURITAS.....	15

KAPITTEL 9. RESSURSER OG VERKTØY

LOVVERK OG OFFENTLIGE RESSURSER.....	16
BRANSJEORGANISASJONER.....	16
SECURITAS – DERES SIKKERHETSPARTNER	16
SIKRE BODER, BYGG OG BEBOERE I DAG.....	17

KILDER

KRIMINALSTATISTIKK OG INNBRUDD.....	18
VOLD OG KRIMINALITET	18
BRANN	18
FORSIKRING	18
LOVVERK.....	18
ANNET	18

Kapittel 1. Hvorfor sikkerhet må prioriteres nå

Sikkerhetssituasjonen for norske borettslag og sameier har endret seg mye de siste årene. Det er viktig å kjenne til utviklingen – ikke for å skape uro, men for å kunne ta gode valg for ditt borettslag. Norge opplevde 11 836 bod- og garasjeinnbrudd i 2024. Dette er en økning på 280 prosent siden 2012. I hovedstaden alene økte denne typen kriminalitet med 91 prosent sammenlignet med årene før pandemien.

Bak tallene står reelle mennesker som har opplevd at tryggheten i hjemmet ble utfordret. For mange er boden og garasjen en forlengelse av hjemmet – der sykler, sportsutstyr og personlige eiendeler oppbevares. Derfor fortjener også disse områdene god beskyttelse.

En ny virkelighet for norske borettslag

Kriminaliteten har ikke bare økt i omfang – den har også endret karakter. Der innbrudd før ofte var tilfeldige, ser vi nå mer planlagte og systematiske fremgangsmåter.

Hva dette betyr for ditt borettslag

Som styreleder er det nyttig å forstå hva disse endringene betyr for ditt borettslag. For det første handler det om menneskene – beboerne fortjener å føle seg trygge hjemme. God sikkerhet styrker trivselen og hele bomiljøet.

For det andre er det de økonomiske konsekvensene. Innbrudd og hæververk fører til direkte materielle tap, både for enkeltbeboere og for fellesskapet. Skader på felleseiendom må repareres, forsikringspremier kan øke, og eiendomsverdiene kan påvirkes negativt hvis borettslaget får rykte på seg for å være utrygt.

For det tredje har du som styremedlem et formelt ansvar. Norsk lov stiller tydelige krav til styrets sikkerhetsarbeid. Men med riktig veiledning og gode partnere er dette fullt mulig å ivareta på en trygg måte.

Det positive: Systematisk arbeid gir resultater

Sikkerhet handler både om mennesker og om godt forankrede rammer. Når teknologi, mennesker og regelverk virker sammen, skapes et robust fundament for trygghet. Erfaring fra tusenvis av borettslag over hele landet viser at systematisk sikkerhetsarbeid gir tydelige resultater. Borettslag som har investert i helhetlige sikkerhetstiltak som god belysning kombinert med f.eks. elektroniske låssystemer, kameraovervåking og mobilt vakthold, opplever betydelig færre hendelser.

Det handler ikke om å skape en festning, men heller om å bygge en sikkerhetskultur der beboere passer på hverandre, der forebygging prioriteres, og hvor dere som styre kan være trygge på at dere har gjort det som trengs

Vil du vite hvordan Securitas kan hjelpe ditt borettslag?

Vi har hjulpet tusenvis av borettslag med å skape tryggere bomiljøer. Se hvordan vi kan hjelpe dere på securitas.no/borettslag



Kapittel 2. Ditt juridiske ansvar som styreleder

Som styreleder har du en tillitsposisjon med juridiske forpliktelser forankret i norsk lov. Det kan høres krevende ut, men i praksis handler det om å jobbe systematisk og dokumentere det dere gjør. Med riktig støtte og gode rutiner er dette fullt håndterbart.

Hvorfor lovverket er som det er

Før vi går inn i lovkravene, er det nyttig å forstå tanken bak. Borettslag og sameier forvalter ofte betydelige verdier og har ansvar for mange menneskers sikkerhet og velferd. I en boligblokk med femti leiligheter kan det bo hundre mennesker eller mer, inkludert barn, eldre og personer med redusert funksjonsevne.

Styret er det organet som skal ivareta fellesskapets interesser og sikre at disse forpliktelsene blir oppfylt. Lovverket gir styret både myndighet og ansvar – to sider av samme sak. Med myndigheten til å fatte beslutninger følger også ansvaret for at disse beslutningene er forsvarlige og at nødvendige tiltak faktisk blir iverksatt.

Eierseksjonsloven: Grunnlaget for sameier

For eierseksjonssameier er eierseksjonsloven (LOV 2017-06-16-65) det sentrale regelverket. Paragraf 57 pålegger styret det overordnede ansvaret for drift og vedlikehold av sameiet, inkludert fellesarealer og felleseiendom.

Paragraf 33 går mer i detalj på vedlikeholdsplikten. Her fremgår det at sameiet skal vedlikeholde brannsikringsutstyr, rømningsveier og felles tekniske anlegg. Dette inkluderer alt fra røykvarslere og slukkeutstyr til elektriske installasjoner og vannledninger.

Paragraf 35 er kanskje den som bør få størst oppmerksomhet fra styrets side. Den slår fast at sameiet kan bli erstatningsansvarlig dersom manglende vedlikehold fører til skade på en seksjon eller på person. Dette betyr at hvis styret forsømmer sine plikter, og dette fører til økonomiske tap eller personskade, kan sameiet bli holdt ansvarlig.

Borettslagsloven: Tilsvarende krav for borettslag

For borettslag gjelder borettslagsloven (LOV 2003-06-06-39), som i stor grad speiler bestemmelsene i eierseksjonsloven. Paragraf 8-8 pålegger styret ansvar for forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av borettslagets eiendommer.

Men borettslagsloven har også en bestemmelse som er særlig viktig for deg personlig som styremedlem. Paragraf 12-1 regulerer det personlige

erstatningsansvaret for styremedlemmer. Den sier at den som i egenskap av styremedlem volder tap forsettlig eller uaktsomt for borettslaget, andelseiere eller andre under utføringen av oppgaven sin, har plikt til å bøte tapet

Forskrift om brannforebygging: Konkrete krav

Mens lovene gir de overordnede rammene, er det i forskriften om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) at de konkrete kravene fremgår. Denne forskriften er særdeles viktig fordi den setter minimumsstandarder som alle bygninger må oppfylle.

Paragraf 4 krever at eier – i dette tilfellet borettslaget eller sameiet – har nødvendig kunnskap om brannsikkerhet i bygningen. Dette betyr at styret aktivt må sette seg inn i bygningens brannsikkerhet, kjenne til hvilke systemer som finnes, og forstå hvilke risikoer som er tilstede.

Paragraf 5 pålegger regelmessig kontroll og vedlikehold av brannvernutstyr. Det holder ikke å installere røykvarslere og brannslukningsapparat – disse må også testes, vedlikeholdes og byttes ut når levetiden er utløpt.

Paragraf 6 stiller krav om oppgradering av eldre bygg. Selv om bygningen ble oppført etter tidligere og mildere krav, skal den oppgraderes til å minst oppfylle brannsikkerhetsnivået fra 1985 (såkalt BF85-nivå).

Paragraf 7 setter minimumskravene konkret: Minst én røykvarsler per etasje i hver boenhet, og minimum ett slökkemiddel (typisk et brannslukningsapparat på 6 kg pulver eller 9 liter skum) tilgjengelig.

Paragraf 9 er kanskje den mest krevende, fordi den krever systematisk sikkerhetsarbeid. Borettslaget regnes som en virksomhet i lovens forstand, og skal derfor fastsette sikkerhetsmål, iverksette rutiner for å nå disse målene, og dokumentere arbeidet.

Kameraovervåking

Mange borettslag vurderer eller har allerede installert kameraovervåking som et sikkerhetstiltak. Kameraer kan være svært effektive for å forebygge kriminalitet og dokumentere hendelser, men tiltaket må gjennomføres i tråd med personvernregelverket.

Styret skal alltid sikre at beboernes personvern ivaretas og at overvåkingen ikke oppleves som unødvendig eller inngripende.

EUs personvernforordning (GDPR) gjelder i Norge, og Datatilsynet stiller klare krav til hvordan personopplysninger – inkludert videoopptak – kan behandles. Kameraovervåking er kun tillatt når formålet er tydelig, saklig og nødvendig.

Eksempler på lovlige formål er å forebygge og avdekke innbrudd, hæverk eller andre straffbare handlinger. Overvåking for mindre tungtveiende formål, som å kontrollere kildesortering eller husordensregler, er ikke tillatt.

Styret har ansvar for å gjennomføre en **nødvendighets- og forholdsmessighetsvurdering** før tiltaket innføres. Dette er et krav i GDPR, og Datatilsynet forventer at vurderingen dokumenteres skriftlig. Kameraer kan ikke være et førstevalg – de skal vurderes etter at mindre inngripende tiltak er forsøkt eller vurdert.

I de fleste borettslag vil kameraovervåking også kreve en **personvernkonsekvensvurdering (DPIA)**, som vurderer risikoen for beboernes personvern og hvordan denne reduseres.

Kameraovervåking må vedtas av generalforsamlingen med **to tredjedels flertall**. Kameraene kan ikke rettes mot private områder som balkonger, vinduer eller inn i boenheter. Overvåkingen skjer ikke som kontinuerlig manuell monitorering, og opptak gjennomgås kun hvis det foreligger en konkret hendelse. Opptak lagres kun så lenge det er nødvendig, og **maksimalt syv dager** er vanlig praksis.

Styret skal føre en **protokoll over behandlingsaktivitetene**, som blant annet beskriver formålet med overvåkingen, hvilke områder som filmes, lagringstid, tilgangsstyring og sikkerhetstiltak. Tilgang til opptak skal begrenses til et minimum av personer, og opptak skal kun brukes når det foreligger en konkret hendelse som krever gjennomgang.

Det er obligatorisk med tydelig skilting som informerer om overvåkingen. Skiltene skal vise hvem som er behandlingsansvarlig, og hvordan beboere kan be om innsyn i opptak der de selv kan identifiseres. Beboerne skal også informeres skriftlig om hva som overvåkes, hvorfor, hvor opptak lagres, hvor lenge de lagres og hvordan de kan be om innsyn. *Dette er et område hvor mange borettslag dessverre gjør feil – så vær ekstra oppmerksom her.*

Det er ikke lenger meldeplikt til Datatilsynet, men de anbefaler dialog hvis styret er usikre på om overvåkingen er lovlig. Datatilsynet kan også føre tilsyn og kontrollere etterlevelsen.

Dersom borettslaget benytter en ekstern leverandør til å drifte kameraovervåkingen, som Securitas, skal det inngås en **databehandleravtale**. Denne avtalen regulerer hvordan leverandøren behandler personopplysninger på vegne av borettslaget, og er et lovpålagt krav etter GDPR. En seriøs sikkerhetspartner vil alltid ha dette på plass som en del av leveransen.

Hvordan beskytte deg selv som styremedlem

Det juridiske ansvaret behøver ikke være skremmende. Med noen konkrete grep kan du både ivareta dine plikter og beskytte deg selv som styreleder. En profesjonell sikkerhetspartner som vektlegger kvalitet, dokumentasjon og sporbarhet i alle deler av sikkerhetsarbeidet, sikrer både etterlevelse av regelverket og trygghet for styret.

Det første og viktigste er å tegne styreansvarsforsikring. Dette er en forsikring som dekker styremedlemmer dersom de blir holdt personlig ansvarlig for tap eller skade som følge av sin styrevirksomhet.

Det andre er dokumentasjon. Alt styret gjør skal protokollføres i styremøtereferater. Dette gjelder ikke bare formelle vedtak, men også diskusjoner, vurderinger som er gjort, og begrunnelser for hvorfor dere har landet på en bestemt løsning.

Det tredje er å innhente fagkompetanse. Dere trenger ikke ha alle svarene selv – det viktige er at dere søker råd når dere er usikre. Dette kan være alt fra sikkerhetseksperter til juridisk bistand.

Det fjerde er systematisk oppfølging. Det holder ikke å fatte vedtak – styret må også sikre at vedtakene blir implementert og at tiltakene faktisk fungerer.

Trenger dere veiledning om juridisk ansvar og sikkerhet?

Våre sikkerhetsrådgivere kan hjelpe dere med å forstå kravene og sette opp riktige rutiner. Les mer om vår [sikkerhetsrådgivning](#)

Kapittel 3. Truslene dere står overfor

For å prioritere riktig er det nyttig å kjenne til hvilke trusler som er mest aktuelle. Hvert borettslag er unikt – og risikobildet varierer. Det som er viktig for en eldre blokk i Bergen sentrum, er ikke nødvendigvis det samme som for et nytt sameie utenfor Oslo.

Innbrudd og tyveri: Den dominerende trusselen

Innbrudd og tyveri representerer den klart største sikkerhetstrusselen for norske borettslag. I 2024 opplevde Norge 11 836 bod- og garasjeinnbrudd, og dette tallet har økt dramatisk over de siste årene.

Moderne innbruddstyver er ikke opportunister som spontant prøver en dør. De kartlegger potensielle mål over tid, studerer rutiner, og planlegger når og hvordan de skal slå til. Mange bruker sosiale medier aktivt – et Facebook-innlegg om en forestående ferietur kan være alt som trengs for å identifisere et tomt hjem.

Metodene har blitt mer avanserte. Noen tyver plasserer små gjenstander – en stein, en pappbit, en teipbit – på strategiske steder for å se om de blir flyttet. Andre ringer på som falske selgere eller servicefolk, kun for å sjekke om noen er hjemme og samtidig observere låstyper og sikkerhetssystemer.

Når de først slår til, skjer det typisk på tidspunkter da risikoen for å bli oppdaget er lavest. Nattestid når beboere sover, hverdager når folk er på jobb, og ferieperioder når mange er borte.

Sykler, særlig el-sykler, er blant de mest populære tyvegodsobjektene. De har høy verdi, er lette å transportere, og kan selges raskt. **Verktøy** er også høyt på listen, særlig **profesjonelt utstyr**. **Sportsutstyr** som ski, golfutstyr og dykkerutstyr stjeles jevnlig.

Pakketyveri har vokst til et betydelig problem. Noen pakketyver følger systematisk med på leveranser og stjeler pakker før beboerne rekker å hente dem. ID-tyveri via postkasser er også et voksende problem – kriminelle kan fiske ut brev med sensitiv informasjon som personnummer, bankopplysninger eller andre personlige data fra usikrede postkasser.

Selv om bod- og garasjeinnbrudd dominerer statistikken, skjer det også innbrudd i selve boligene. Leiligheter i første etasje med balkongdører er særlig utsatt. Vinduer mot mørke sider av bygningen, særlig hvis det er vegetasjon som gir skjul, er også høyrisikopunkter.

Brann: Lav sannsynlighet, ekstrem konsekvens

Brann er den trusselen som holder de fleste boligstyreledere våkne om natten, og med god grunn. Mens sannsynligheten for brann i en enkelt leilighet et gitt år er lav, er konsekvensene så ekstreme at det må tas på største alvor.

Tretti prosent av alle boligbranner i Norge skjer i boligblokker.

De fleste boligbranner starter i private leiligheter, ikke i fellesarealer. Den vanligste årsaken er fortsatt **matlaging** – en gryte som glemmes på komfyren, olje som tar fyr, eller mat som brennes fast og begynner å ulme. **Levende lys** er en annen velkjent risikofaktor. **Elektriske feil**, overbelastede stikkontakter, gamle installasjoner, defekte apparater, mm. står for en betydelig andel av brannene.

I **fellesarealer** er søppelrommet et høyrisikopunkt. **Tekniske rom** hvor det lagres maling, tynner, eller andre lettantennelige væsker utgjør også en risiko.

Når brann oppstår i en leilighet i en boligblokk, er risikoen for spredning betydelig. Røyk kan trekke gjennom ventilasjonskanaler og treffe leiligheter langt fra brannstedet. Gamle bygninger uten moderne brannspredningshindringer kan se rask spredning fra leilighet til leilighet.

Rus, vold og hæverk: Sosiale utfordringer

Ikke alle sikkerhetstrusler kommer fra profesjonelle kriminelle. Mange borettslag, særlig i bynære områder, sliter med sosiale problemer som rusmisbruk, vold og hæverk.

For noen borettslag er rusmisbruk i fellesarealer en daglig realitet. Trappeoppganger brukes som injeksjonsrom, inngangspartier blir soveplass for bevisstløse personer, og det etterlates sprøyter, blod og annet som utgjør både en helsefare og en belastning for beboerne.

For styret er håndtering av rusproblematikk juridisk komplisert. Norsk lov er tydelig på at rusmisbruk alene ikke er oppsigelsesgrunn. Det må foreligge konkrete brudd på husordensregler – støy, store mengder trafikk, urenhet, trusler eller andre forstyrrelser.

Voldshendelser har økt i Norge de siste årene, og dette rammer også borettslag. Konflikter mellom beboere kan eskalere til fysisk vold. Rus kan føre til aggressive situasjoner.

Hæverk kan virke som en mindre alvorlig trussel sammenlignet med innbrudd og brann, men det har likevel betydelige konsekvenser. Graffiti på vegger må males over, knust glass må ryddes, ødelagte postkasser må repareres, og hæverk på lekeplussutstyr utgjør en sikkerhetsrisiko for barn.

Andre trusler å være bevisst

Utover de store kategoriene finnes det en rekke andre trusler som borettslag må forholde seg til.

Vannskader utgjør 17 prosent av alle forsikringssaker i privat hjem – 72 877 av totalt 425 729 registrerte skader.

Vil dere redusere risikoen i deres borettslag?

Securitas tilbyr skreddersydde løsninger for å beskytte mot de vanligste truslene. Ta kontakt med oss via securitas.no/kontakt



Kapittel 4. Fire nivåer av sikkerhet

God sikkerhet bygges lag for lag – ikke med én enkelt løsning, men gjennom flere tiltak som forsterker hverandre.

Nivå 1: Forebyggende basis

Det første nivået handler om å gjøre det vanskeligere for uønskede hendelser å skje i det hele tatt. Dette er ofte de mest kostnadseffektive tiltakene – og et godt sted å begynne.

God belysning er noe av det enkleste og mest effektive dere kan gjøre. Godt lys gjør at folk føler seg tryggere og at uønskede gjester holder seg unna. Når området er godt opplyst, blir det rett og slett mindre attraktivt for kriminelle.

God belysning handler om mer enn bare å ha lys. Det handler om å ha riktig type lys på riktige steder. Alle innganger må være godt belyst. Garasjeinnkjøringer og porter trenger sterk belysning som aktiveres ved bevegelse. Bodanlegg og kjellere må ha kontinuerlig eller bevegelsesaktivert belysning.

Moderne LED-teknologi har gjort belysning både mer effektiv og mer økonomisk. LED-lys bruker en brøkdel av strømmen sammenlignet med gamle pærer, de varer mye lenger, og de gir et hvitere lys som gir bedre oversikt. Bevegelsessensorer sørger for at lyset kun er på når det trengs.

Den andre fundamentale forebyggende barrieren er **gode låssystemer**. Elektronisk adgangskontroll løser mange problemer med tradisjonelle mekaniske låser. Hver beboer får et adgangskort eller en kode som identifiserer dem unikt. Systemet logger hvem som har gått inn eller ut når, noe som gir full sporbarhet. Hvis et kort tapes bort eller en beboer flytter ut, kan tilgangen sperres øyeblikkelig.

Fysisk sikring av sårbare punkter er også essensielt. Boder og garasjer må ha solide låser – minimum låseklasse 4 på hengelåser. Nettingvegger mellom boder må være av god kvalitet og godt festet. Porter og dører må ha automatiske lukkere.

Nivå 2: Deteksjonssystemer

Forebygging reduserer risikoen, men det vil alltid være en restrisiko. Derfor er neste nivå å sikre at dere oppdager hendelser så tidlig som mulig.

Røykvarslere er lovpålagt, og med god grunn. De aller fleste som omkommer i brann, dør ikke av flammene, men av røykforgiftning. En røykvarsler som utløser gir de kritiske minuttene som trengs for å vekke folk, evakuere, og varsle brannvesenet.

Seriekoblede røykvarslere, hvor alle varsler utløses samtidig når én detekterer røyk, sikrer at alle i bygningen får beskjed samtidig. Dette er spesielt viktig i store bygg.

Kameraovervåking er kanskje det mest omdiskuterte sikkerhetstiltaket, men også et av de mest effektive når det brukes riktig. Kameraer har både preventiv og dokumenterende effekt – de avskrekker potensielle kriminelle, og de gir bevis hvis noe skulle skje.

Kritiske plasseringer inkluderer hovedinnganger, garasjeinnkjøringer, bodanlegg, og avskjermede områder som bakgårder. Moderne kamerasystemer har AI-basert deteksjon som kan skille mellom mennesker, dyr og kjøretøy.

Nivå 3: Responssystemer

Deteksjon er kun verdifullt hvis det følges opp med respons.

Tilkobling til en profesjonell **alarmsentral**, som hos Securitas, er kanskje den viktigste responsfunksjonen et borettslag kan ha. Når en alarm utløses – enten fra brannvarsling, innbruddsalarm, eller kameradeteksjon – varsles alarmsentralen øyeblikkelig. Ved brannalarm varsles også brannvesenet umiddelbart. Ved innbruddsalarm sendes vektere til stedet.

En **vakttелефон** fra Securitas gir beboerne trygghet ved at de vet noen alltid er tilgjengelig. Når en beboer har låst seg ute sent på kvelden, når noen oppdager en vannlekkasje på natten, når det er bråk eller mistenkelig aktivitet – i alle disse situasjonene er det verdifullt å ha et nummer å ringe.

Mobilt vakthold – vektere som patruljerer regelmessig og uanmeldt – kan være svært effektivt, særlig i perioder med høy risiko. I mørketiden fra november til februar, når innbruddene er på sitt høyeste, kan økt vakthold være et klokt tiltak.

Nivå 4: Beboerengasjement

Erfaring viser at tekniske sikkerhetstiltak fungerer best når de kombineres med engasjerte og oppmerksomme beboere. Samspillet mellom mennesker og teknologi styrker sikkerheten i borettslag og sameier. Det fjerde nivået handler nettopp om dette – å bygge en kultur hvor alle bidrar til et trygt bomiljø.

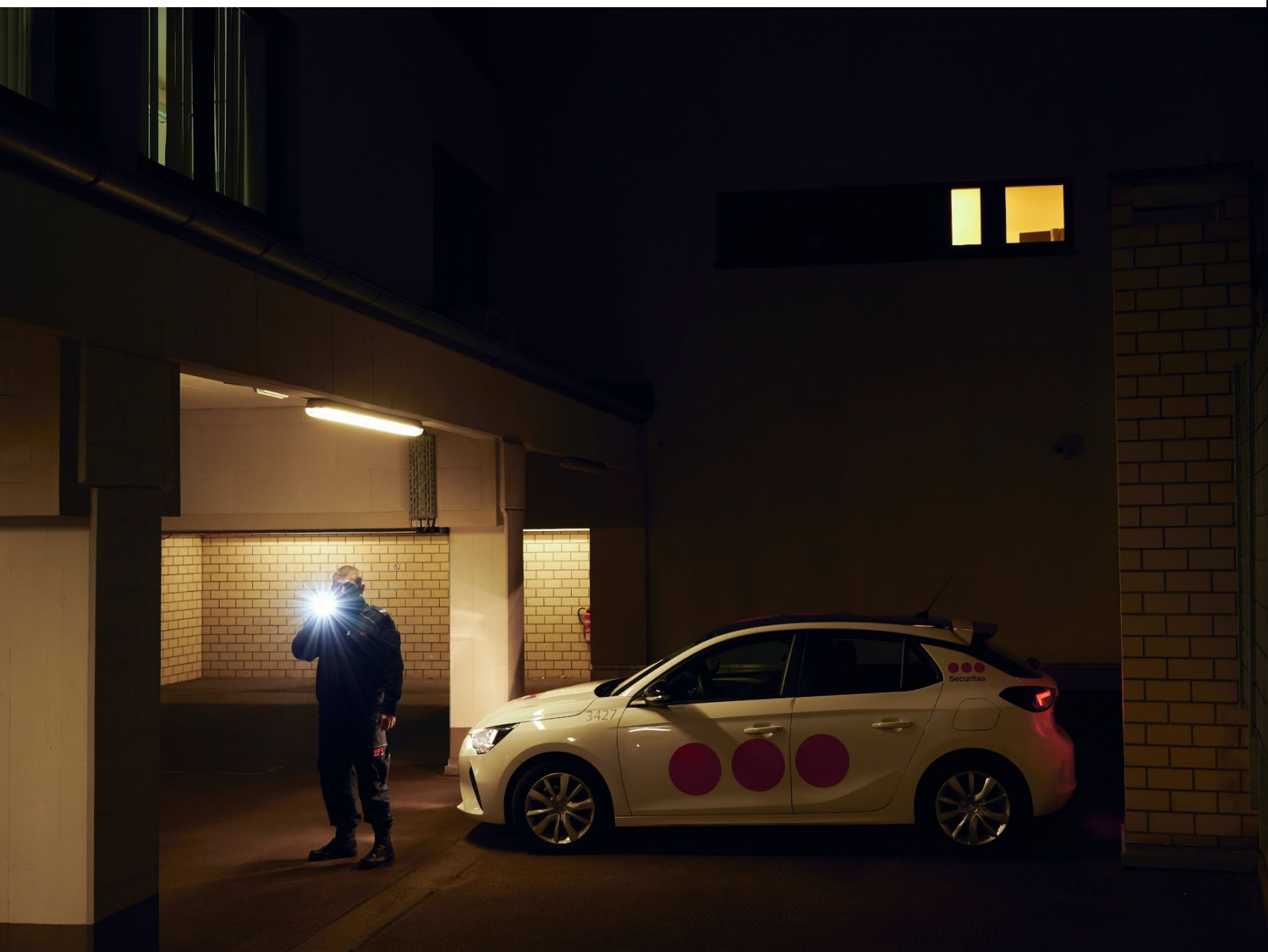
I boligområder hvor naboer kjenner hverandre og ser etter hverandre, er kriminaliteten lavere.

Godt naboskap oppstår sjelden av seg selv, men med noen enkle grep kan dere legge til rette for en varmere og tryggere hverdag.

Brannøvelser er lovpålagt, og med god grunn. En brannøvelse gir beboerne konkret kunnskap om hva de skal gjøre hvis det verste skjer. En god brannøvelse er mer enn bare å blåse i en fløyte og se folk gå ut. Securitas tilbyr en rekke [brannsikkerhetskurs](#), samt konflikthåndtering og mer som kan komme beboere og styret til gode.

Klar for å bygge sikkerhet lag for lag?

Fra belysning og adgangskontroll til kameraovervåking og vakthold – vi hjelper dere med hele kjeden. Utforsk våre [sikkerhetstjenester](#)



Kapittel 5. Gjennomfør en risikovurdering

En risikovurdering hjelper dere å få oversikt over hva som bør prioriteres – og gir trygghet for at dere gjør de riktige tingene. Det er også et lovkrav gjennom internkontrollforskriften, så dette er noe alle borettslag må ha på plass.

Du kan få støtte til å utforme din risikovurdering fra Securitas.

Trinn 1: Kartlegg alle farer og risikoområder

Den første fasen i en risikovurdering er kartlegging. Dette innebærer at dere systematisk går gjennom hele eiendommen – både utendørs og innendørs – og identifiserer alle steder og situasjoner hvor det kan oppstå problemer.

Kartleggingen bør gjennomføres som en fysisk befarings av minst to personer fra styret, gjerne sammen med vaktmester eller forvalter. Sett av god tid – for et større borettslag kan dette ta flere timer.

Start utenfor bygningen og jobb dere innover. Ved alle innganger, sjekk belysning, låssystemer, om dører lukker seg automatisk, og om det er steder i nærheten hvor noen kan gjemme seg. Garasje og parkeringsområder krever særlig oppmerksomhet. Bodanlegg er høyrisikoområder.

Inne i bygningen starter dere i trappeoppgangene. Er røykvarslere montert og fungerende? Er rømningsveiene helt frie? Slokkeutstyr skal være lett tilgjengelig, tydelig merket, og ha gyldige kontrolldatoer.

Trinn 2: Vurder sannsynlighet og konsekvens

Når dere har identifisert alle farer, er neste steg å vurdere dem. Dette gjøres langs to akser: Hvor sannsynlig er det at dette skjer, og hvor alvorlige vil konsekvensene være hvis det skjer?

Sannsynlighet kan graderes enkelt i tre kategorier: Lav (sjeldnere enn hvert 10. år), middels (hver 2-10 år), eller høy (oftere enn hvert 2. år).

Konsekvens graderes også i tre: Lav (mindre materielle skader, ingen personskader), middels (betydelige materielle skader eller mindre personskader), eller høy (store materielle skader eller alvorlige/dødelige personskader).

Når dere har vurdert sannsynlighet og konsekvens for hver fare, plotter dere dem inn i en risikomatrix. Dette gir dere et visuelt bilde av hvor risikoen er størst.

Trinn 3: Utarbeid konkret tiltaksplan

For hver risiko som vurderes som middels eller høyere, må dere lage en konkret handlingsplan. En god tiltaksplan inneholder beskrivelse av risikoen, risikonivå, konkrete tiltak, ansvarlig person, frist, og oppfølging.

Trinn 4: Implementer, følg opp og revider

En risikovurdering gir først verdi når den følges opp. Planen må implementeres aktivt, og det må være systemer for oppfølging. Hele risikovurderingen må dokumenteres skriftlig og protokollføres i styremøte. Risikobildet er ikke statisk, derfor må hele risikovurderingen gjennomgås på nytt minst én gang årlig.

Trenger dere hjelp med risikovurderingen?

Vi tilbyr profesjonell støtte til risikovurdering og ROS-analyser tilpasset borettslag. Les mer om våre [ROS-analyser](#)

Kapittel 6. Velg riktige sikkerhetstiltak og partner

Når dere har oversikt over risikobildet, er neste steg å velge de tiltakene som passer best for akkurat deres borettslag.

Prioritering når ressursene er begrensede

Den første prioriteringen er enkel: Lovpålagte krav må oppfylles uansett. Den andre prioriteringen handler om å starte med det som gir størst effekt. God belysning gir enorm effekt til relativt lav kostnad. Den tredje prioriteringen er å fokusere på det som har høyest risiko i deres risikovurdering.

Bygge sikkerhet lagvis

Start med grunnmuren – forebyggende tiltak som belysning, låssystemer og fysisk sikring. Når dette er på plass, utvider dere med deteksjonssystemer. Deretter kobler dere på responssystemer. Og gjennom hele prosessen jobber dere med beboerengasjement.

Evaluerer av partnere og løsninger

Vær grundig når dere vurderer partnere. Sikkerhet er noe dere skal leve med i mange år, så det lønner seg å velge en partner som forstår deres behov og kan vokse med dere over tid.

Securitas som deres sikkerhetspartner

Securitas har lang erfaring med å trygge borettslag og sameier over hele Norge. Vi har lokale team som kjenner forholdene i deres område, og vi tilpasser alltid løsningene til det som faktisk passer for dere.

Vi starter alltid med en uforpliktende befaring – våre sikkerhetsrådgivere kommer til dere, går gjennom risikobildet sammen med styret, og gir konkrete anbefalinger. Det koster ingenting og gir dere verdifull innsikt.

Våre tjenester dekker alle de fire nivåene av sikkerhet. For det forebyggende nivået kan vi bistå med rådgivning om belysning, låssystemer og fysisk sikring. For deteksjon tilbyr vi kameraovervåking med AI-basert analyse og integrerte alarmsystemer. For respons har vi døgnbemannet alarmsentral, vekterutrykning, og mobilt vakthold.

La oss finne den rette løsningen for dere

En uforpliktende befaring gir dere konkret innsikt i hva som vil fungere best for akkurat deres borettslag.
[Kontakt oss i dag](#)



Kapittel 7. Implementeringsplan

Her får dere en konkret plan som tar dere fra første styremøte til et velfungerende sikkerhetssystem. Ta det steg for steg – dere trenger ikke gjøre alt på en gang.

Måned 1: Beslutning og forankring

De første ukene handler om å sette dagsorden, skape forståelse i styret, og begynne kartleggingsprosessen. Start med å sette opp et eget styremøte dedikert til sikkerhet. Gjennomfør deres første befaring med sjekklisten.

Samle eksisterende dokumentasjon. Mot slutten av måned én bør dere ha et nytt styremøte hvor dere presenterer funn og begynner å diskutere prioriteringer.

Måned 2: Kartlegging og dialog

Andre måneds fokus er å innhente tilstrekkelig informasjon til å fatte gode beslutninger. Be om tilbud fra leverandører. Ta kontakt med deres forsikringsselskap. Snakk med beboerne.

Måned 3: Vedtak og finansiering

Tredje måned er beslutningens måned. I styret går dere gjennom alle tilbud og tar stilling til hvilke tiltak som skal iverksettes. Send ut informasjon til beboerne minst tre uker før generalforsamlingen. På generalforsamlingen fremlegger dere forslagene og formelle vedtak.

Måned 4-6: Installasjon og implementering

Når beslutningene er fattet, er det tid for gjennomføring. Signer kontrakter med valgte partnere. Sett opp en fremdriftsplan. Informer beboerne om hva som skal skje. Under oppsettet følger noen fra styret opp. Når sikkerhetsoppsettet er ferdig, gå gjennom alt grundig før dere signerer overtakelse.

Måned 7: Informasjon og aktivering

Når systemene er installert og fungerende, arranger et informasjonsmøte hvor dere viser frem de nye sikkerhetstiltakene. Dette er også det perfekte tidspunktet for deres første brannøvelse. Oppdater husordensreglene hvis nødvendig.

Måned 8-12: Drift og optimalisering

De siste månedene av første året handler om å få systemene til å fungere optimalt i praksis. Etabler faste rutiner for gjennomgang. Lær av erfaringene og juster det som ikke fungerer. Følg opp serviceavtalene. Evaluer effekten.

År 2 og fremover: Kontinuerlig forbedring

Gjennomfør årlig risikovurdering. Sørg for god overlevering når det skjer endringer i styret. Gjennomgå og reforhandle avtaler når de nærmer seg utløp. Hold dere oppdatert på nye trusler og nye løsninger.

Klar for å sette i gang?

Vi følger dere fra første befaring til ferdig implementering – og videre. Kom i gang med en [uforpliktende samtale](#)

Kapittel 8. Vedlikehold og oppfølging

Gode sikkerhetsløsninger krever litt løpende oppmerksomhet for å fungere optimalt. Med enkle rutiner sørger dere for at alt virker som det skal, hele året rundt.

Daglige og ukentlige rutiner

Den daglige visuelle kontrollen tar bare noen minutter: Er all belysning i orden? Lukker dører og porter seg? Ligger det søppel eller hindringer? Ukentlig bør noen teste en stikkprøve av røykvarslere og gå gjennom logger fra sikkerhetssystemer.

Månedlige gjennomganger

Sikkerhet må være et fast punkt i styremøtet. Rapporter på hendelser siden sist, som dem komplette oversikten du får i [MySecuritas](#), må gjennomgås for å sikre at dagens tiltak er tilstrekkelige for den utviklingen dere ser over tid. Månedlig fysisk kontroll av kritisk utstyr er også viktig.

Kvartalsvurderinger

Fire ganger i året bør dere gjøre en mer omfattende gjennomgang. Analyser alle hendelser fra siste kvartal samlet. Evaluer systemene dere har. Kommuniser med beboerne om sikkerhetsstatus.

Årlige forpliktelser

Alle brannslukningsapparater skal kontrolleres årlig av godkjent firma. FG-godkjente brannalarmanlegg må også ha årlig kontroll. EI-kontroll skal gjennomføres hvert femte år. Heiser skal ha årlig service. Brannøvelse skal gjennomføres minimum én gang årlig. Den årlige risikovurderingen er kanskje det viktigste enkeltelementet.

Dokumentasjon og arkivering

God dokumentasjon er essensielt både for juridisk beskyttelse og for effektiv drift. Bruk digital arkivering med strukturert mappeorganisering.

Overlevering til nytt styre

Når styret skiftes ut, er god overlevering kritisk. Lag en formell overleveringsprotokoll. La gammelt og nytt styre overlappe i en periode der det gjennomføres praktisk opplæring.

Gjør oppfølgingen enklere med MySecuritas

Hold oversikt over hendelser, rapporter og sikkerhetsstatus – alt samlet på ett sted.

[Oppdag MySecuritas](#)



Kapittel 9. Ressurser og verktøy

Her har vi samlet noen ressurser og verktøy som kan hjelpe dere med sikkerhetsarbeidet.

Lovverk og offentlige ressurser

Lovdata (lovdata.no) er den offisielle kilden til alle norske lover og forskrifter.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) (dsb.no) har omfattende veiledningsmateriell om brannsikkerhet.

Datatilsynet (datatilsynet.no) gir veiledning om kameraovervåking og personvern.

Bransjeorganisasjoner

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) (nbbl.no) tilbyr fagstoff spesifikt for styremedlemmer.

Huseiernes Landsforbund (huseierne.no) gir juridisk rådgivning til sine medlemmer.

Securitas – deres sikkerhetspartner

Securitas har over 100 års erfaring med sikkerhet og samarbeider med tusenvis av borettslag over hele Norge. Vi er her for å gjøre sikkerhetsarbeidet enklere for dere.

Vi tilbyr helhetlige sikkerhetsløsninger som kan skreddersys til deres behov. Våre tjenester omfatter alt fra grundige [sikkerhetsanalyser](#), til konkrete sikkerhetstiltak som mobilt [vakthold](#), døgnbemannet [alarmsentral](#), [kameraovervåking](#) og [vakttelefon](#) for beboere.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende befaring – det koster ingenting og gir dere verdifull innsikt i hva som kan gjøre borettslaget tryggere.



Ring eller send inn kontaktskjema for å lære hvordan vi kan støtte sikkerhetsarbeidet ditt.

Ta kontakt i dag

Sikre boder, bygg og beboere i dag

Ring 02452 og be om befaring for borettslag

Send e-post til salg@securitas.no

Besøk securitas.no/



Kilder

Kriminalstatistikk og innbrudd

11 836 bod- og garasjeinnbrudd i 2024 (280% økning siden 2012):

Kilde: [SSB - Anmeldte lovbrudd og ofre](#)

91% økning i Oslo sammenlignet med pre-pandemi:

Kilde: [Anmeldt kriminalitet i Oslo politidistrikt 2024 \(PDF\)](#) – Se kapittel om vinningskriminalitet, tabell over tyveri fra bod/garasje med sammenlikning mot pre-pandemi.

Oppklaringsprosent på 16% for vinningskriminalitet (2024):

Kilde: [Straffesaksbehandlingen i politiet 2024 \(Riksadvokaten/Politidirektoratet\)](#)

Vold og kriminalitet

39 100 personer rammet av vold i 2024 (7,0 per 1 000 innbyggere):

Kilde: [SSB - Levekårsundersøkelsen om utsatthet og uro for lovbrudd](#) – Velg tabell 12599 «Utsatthet for vold og trusler», filtrer på år og se kolonnen «Andel utsatt for vold eller trusler om vold».

Tidligere tall (6,3 i 2022) også fra SSB

Oslo: 36 775 registrerte lovbrudd under «Annet vinningslovbrudd» (2024):

Kilde: [SSB - Kriminalstatistikk per politidistrikt](#) – Velg tabell 08484 «Anmeldte lovbrudd, etter politidistrikt», filtrer på Oslo politidistrikt og lovbruddstype «Annet vinningslovbrudd».

Brann

30% av alle boligbranner skjer i boligblokker:

Kilde: [DSB - Brannstatistikk](#)

Forsikring

Vannskader utgjør 17% av alle forsikringssaker i private hjem (72 877 av 425 729 saker):

Kilde: [Finans Norge - Nøkkeltall skadeforsikring](#) – Se «Nøkkeltall skadeforsikring», velg «Antall skader» og filtrer på «Vannskade». 72 877 vannskader av totalt 425 729 saker = 17%.

Lovverk

Eierseksjonsloven (LOV 2017-06-16-65)

Kilde: [Lovdata - Eierseksjonsloven](#)

Borettslagsloven (LOV 2003-06-06-39)

Kilde: [Lovdata - Borettslagsloven](#)

Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710)

Kilde: [Lovdata - Forskrift om brannforebygging](#)

GDPR og personvernforordningen

Kilde: [Datatilsynet - Kameraovervåking](#)

Organisasjoner og fagmiljøer

NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforbund)

Kilde: [NBBL - Norske Boligbyggelags Landsforbund](#)

OBOS: 5 500 borettslag, 285 000 boliger

Kilde: [OBOS - Om OBOS](#)

Annet

Geografiske variasjoner i kriminalitet

Kilde: [SSB - Kriminalstatistikk per politidistrikt](#) – Velg tabell 08484 «Anmeldte lovbrudd, etter politidistrikt». Merk: Tabellen viser politidistrikt (ikke kommune), så geografisk oppløsning er på distriktsnivå.

Sesongmønstre (høysesong midt-/sensommer og 4. kvartal)

Kilde: [Tryg Forsikring - Forventer mye innbrudd i sommer](#) – Tryg Forsikring rapporterer at sommerferien er høysesong for innbrudd, og at forsikringsselskapene utbetalte 541 mill. kr i 2023 (+15%). Se også [Finans Norge - Skadestatistikk](#) for årlige skadedata.

Sikkerhet for borettslag

Et praktisk og helhetlig sikkerhetssystem

Forebyggende

Mobile tjenester forebygger og gir trygghet på tider av døgnet der en virksomhet er sårbar. Tjenesten tilpasses et vidt spekter av virksomheter og behov.

Reduserer omfang

Uvedkommende og kriminelle vet å utnytte sårbare tider. Skader som oppstår som følge av vannlekkasjer eller tekniske brudd har også en lei tendens til å oppstå når ingen er tilstede. Rask varsling og handling reduserer skadeomfanget betraktelig.

Håndtere og varsle avvik

Vekterne våre er trent til å håndtere et bredt spekter av hendelser som inntrenging, brannsituasjoner og hæververk. De håndterer situasjonen trygt, varsler deg, og rapporterer hendelsen og avviket.

Les mer på securitas.no

Sikkerhet for ditt borettslag

Securitas leverer en komplett sikkerhetsløsning utviklet for behovene i moderne borettslag. Løsningen kombinerer forebygging, deteksjon og rask respons i én helhetlig pakke.

Tjenestene omfatter mobilt vakthold, kameraovervåkning og døgnbemannet alarmsentral. Vi reduserer risikoen for innbrudd, brann, uønskede hendelser og skader gjennom tydelige rutiner, rask oppfølging og profesjonell håndtering av avvik.

Styret får bedre oversikt, mindre administrasjon og en tryggere ramme for å forvalte eiendommen.

Trygghet for beboere

Den døgnbemannede alarmsentralen sørger for rask respons når noe skjer – enten det gjelder brann, innbrudd eller andre alvorlige hendelser. Løsningen gir beboerne trygghet i hverdagen med sikkerhetstiltak som alltid er operative.

I fellesarealer bidrar systemene til økt ro, færre uønskede situasjoner og bedre kontroll på hvem som beveger seg i området. Resultatet er et borettslag der beboerne kan føle seg trygge både hjemme og ute på eiendommen.

