

# Bedre udnyttelse af eksisterende parcelhuse gennem boligrotation

Flyttemønstre og nye boformer blandt emptynesters i enfamiliehuse

Jesper Ole Jensen, Mette Mechlenborg, Nino Javakhishvili-Larsen // Aalborg Universitet (BUILD)  
Niels Toft Wendelboe, Thomas Hebsgaard // Sweco Architects

Publikationen er udfærdiget af projektgruppen:  
 Jesper Ole Jensen, Mette Mechlenborg, Nino Javakhishvili-Larsen // Aalborg Universitet (BUILD)  
 Niels Toft Wendelboe, Thomas Hebsgaard // Sweco Architects

Projektgruppen ønsker at takke vores advisory board for løbende sparring i projektføreløbet.  
 Advisory Boardet bestod af:

Frederik Nagel Fryland // Urban Partners  
 Martin Kring // Plushusene  
 Pia Nielsen // Boligkontoret Danmark  
 Martin Danskov Thomsen // Boligkontoret Danmark  
 Kenneth Schultz Horst-Hansen // Pension Danmark

Også mange tak til:

Jesper Brask Fischer // PFA Pension  
 Bjarne Ørum // Boligselskabet Hjorteparken  
 Sigurd Arnfred Larsen // Greve Kommune

for interviews og sparring i processen.

Figurer, Illustrationer, fotos og realiserede projekter (hvor andet ikke er angivet):  
 Aalborg Universitet (BUILD) og Sweco Architects.  
 Arbejdet med publikationen er afsluttet i Juni 2026.

Projektet er støttet af Bevar Mere – en indsats, som Grundejernes Investeringsfond,  
 Landsbyggefonden, Dreyers Fond og Realdania står bag. Projektet er en del af i alt 17 projekter,  
 der udvikler viden og værktøjer til at skabe fremtidens boliger i nutidens bygninger.

Resultater fra de 17 projekter offentliggøres i 2025-2026.  
 Læs mere på [www.bevar-mere.dk](http://www.bevar-mere.dk)

# Indhold

|   |           |
|---|-----------|
| <b>01 Sammenfatning</b>   | <b>04</b> |
| <b>02. Indledning og baggrund</b>   | <b>08</b> |
| <b>03. Forskning og analyse</b>   | <b>10</b> |
| Kendetegn ved emptynesters  | 11        |
| Årsager til flytninger (survey og interviews)   | 17        |
| Push og pull-faktorer   | 20        |
| Kvaliteterne i den nye bolig  | 24        |
| Tre gennemgående pointer  | 26        |
| Hvad kan vi konkludere og hvad er potentialerne?  | 29        |
| <b>04 Koncepter, realiserede byggerier og interviews med aktørerne</b>                                | <b>32</b> |
| Landligt generationskollektiv   | 34        |
| Det Gamle Rådhus  | 36        |
| Rudkøbing Gamle Skole   | 38        |
| Blandet Lokalplan   | 40        |
| Opdelt Parcelhus  | 42        |
| Skovhusene  | 44        |
| Hjorteparken  | 48        |
| Plushusene i Tårnby – interview   | 52        |
| Transformation af utidssvarende alderdomshjem   | 56        |
| UN-17 Village   | 58        |
| Generationeres Byhus  | 62        |
| Bedre boligrotation kræver flere alternative boligformer – og den rette vejledning på rette tidspunkt | 66        |
| <b>05 Perspektivering</b>   | <b>68</b> |
| <b>06 Bilag</b>   | <b>72</b> |
| Bilag 1. Materiale fra registerbaseret analyse  | 73        |
| Bilag 2. Survey blandt emptynesters, der er fraflyttet enfamiliehus                                   | 80        |
| Bilag 3. Metode ved kvalitative interviews med emptynesters, der er flyttet fra et enfamiliehus       | 85        |

## Sammenfatning

Formålet med denne rapport er bidrage til mere viden om, hvordan man gennem boligrotation kan udnytte boligmassen i landets parcelhuskvarterer bedre. Rapporten beskæftiger sig med den store gruppe af danskere over 55 år uden hjemmeboende børn – de såkaldte emptynesters – som bor i enfamiliehuse. Første del af rapporten undersøger deres flyttemønstre og -motive, mens anden del giver en række forskellige bud på attraktive alternativer til parcelhuset for denne gruppe. Til sidst samles trådene i en perspektivering, hvor vi giver vores bud på, hvad der kan øge boligrotationen i parcelhuskvarterne.

Samlet set bidrager rapporten med en række vigtige konklusioner:

**Emptynesters i parcelhuse har det største boligforbrug af alle.**



Emptynesters i parcelhus  
83 m<sup>2</sup>/person



Lands gennemsnit  
57 m<sup>2</sup>/person

Der bor 970.000 emptynesters i landets parcelhuse, og de bor gennemsnitligt på 83 m<sup>2</sup> per person. Det er det ubetinget højeste arealforbrug sammenlignet med andre befolkningsgrupper, og langt over landsgennemsnittet.

**Når emptynesters flytter fra parcelhuse, nedskalerer de deres boligforbrug markant.**



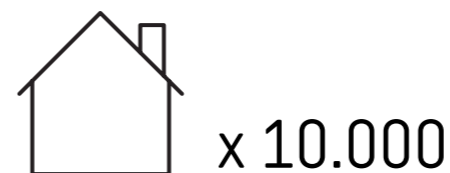
Før flytning  
152 m<sup>2</sup> pr. husstand



Efter flytning  
111 m<sup>2</sup> pr. husstand

I gennemsnit reducerer emptynesters i parcelhuse deres arealforbrug per husstand med 41 m<sup>2</sup>, når de flytter, svarende til en reduktion i boligarealet på mere end en fjerdedel.

**Emptynesters' flytninger frigør allerede flere kvadrater i parcelhuse, end der skabes gennem nybyggeri.**



Emptynesters' årlige flytninger svarer til 10.000 parcelhuse på 180 m<sup>2</sup>

Med 45.000 flytninger fra parcelhuse om året frigør emptynesters omkring 1,7 millioner m<sup>2</sup> i de eksisterende parcelhuse om året – næsten dobbelt så meget som nybyggeriet af parcelhuse på 0,9 millioner m<sup>2</sup> i 2025.

**Selv en marginalt større flyttefrekvens blandt emptynesters i parcelhuse ville reducere efterspørgslen på nybyggeri markant.**



Hvis emptynesters i parcelhuse flyttede som andre emptynesters, ville det frigøre boligareal svarende til 5.000 parcelhuse

Med en flyttefrekvens på 4,5 % flytter emptynesters i parcelhuse markant sjældnere end andre emptynesters. Hvis man kunne løfte flyttefrekvensen hos emptynesters i parcelhuse til samme niveau som hos andre emptynesters, ville det hvert år frigøre yderligere et samlet boligareal svarende til omtrent 5.000 enfamiliehuse på 180 m<sup>2</sup>. Dette kunne i teorien næsten eliminere efterspørgslen på nybyggede parcelhuse, der ligger på omtrent samme niveau.

Når emptynesters flytter fra parcelhuse, efterspørger de boliger med en række bestemte kendetegn.



Generelt lægges vægt på, at den nye bolig skal være mindre, nemmere at vedligeholde, tæt på den tidligere bolig, tæt ved indkøb, natur og services, samt udstyret med et privat udeareal og gerne et gæsteværelse til børn og børnebørn. Derimod betyder det mindre, om der er tale om en ejer-, leje- eller andelsbolig.

Det store potentiale for at øge flyttefrekvensen hos emptynesters i parcelhuse ligger hos de yngre og mest ressourcestærke.



De yngre emptynesters flytter mere, og flytningerne er oftere præget af pull-faktorer, det vil sige lyst til at prøve en anden bolig og en anden livsstil. Blandt de ældre empty-nesters er flyttefrekvensen mindre, og flytninger oftere præget af push-faktorer, såsom ændring i indtægt eller livssituation, helbredsmæssige årsager, eller at man ikke længere magter vedligehold af hus og have. Hvis man ønsker at øge boligrotationen, ligger potentialet især i at appellere til den yngre gruppe af emptynesters for at gøre den større.

Erfaringer fra realiserede projekter viser, at nye boligkoncepter målrettet emptynesters kan skabe boligrotation i parcelhuskvartererne.



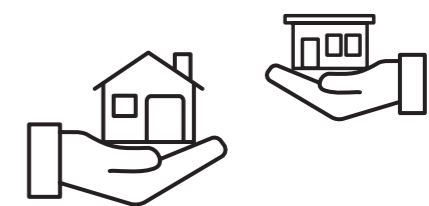
Det er muligt at tiltrække emptynesters fra parcelhuse til nye, mindre boliger opført på markedsvilkår, hvis beliggenhed, boligkvalitet og øvrige forhold omkring boligen er på plads. Ud over kriterier som nærhed til tidligere bolig, natur og indkøb viser de konkrete erfaringer, at adgang til fælles faciliteter samt en aktiv indsats for at skabe et fællesskab omkring boligen kan være afgørende for succes.

Der er store regionale og lokale forskelle, som påvirker muligheden for at skabe boligrotation.



Konkrete erfaringer viser, at det er nemmest at realisere alternative boligkoncepter målrettet emptynesters omkring de større vækstcentre. Det er også her, emptynesters i parcelhuse har de bedste økonomiske forudsætninger for at flytte med en sund økonomi i behold. Længere fra de store vækstcentre er det både vanskeligere for den enkelte at skabe gode økonomiske omstændigheder omkring en flytning og for boligmarkedets aktører at udvikle attraktive boliger, der appellerer til emptynesters.

Både udviklere, investorer, boligselskaber og myndigheder kan understøtte boligrotation ved at skabe et større udbud af attraktive boliger målrettet emptynesters.



Udviklere, investorer og boligselskaber kan i højere grad udvikle boligkoncepter målrettet emptynesters inden for de nuværende rammer. Myndigheder, særligt kommuner, kan skabe bedre rammer gennem planlægning, som understøtter fortætning af eksisterende parcelhuskvarterer eller transformation af eksisterende byggeri, samt gennem krav om mindre, emptynester-venlige boliger frem for nye parcelhuse i forbindelse med udvikling af nye byområder.

# 02 Indledning og baggrund

## Indledning og baggrund

Denne rapport udspringer af to markante forhold ved det danske boligmarked, som begge vedrører den mest udbredte boligform i landet: Parcelhuset.

Det ene forhold handler om de huse, der allerede står. Her ved vi, at et meget stort antal enfamiliehuse i Danmark bebos af +55-årige par eller enlige uden hjemmeboende børn, de såkaldte "emptynesters". De er kendetegnet ved et stort boligforbrug per person – fordi børnene er flyttet – og for manges vedkommende også ved at bo i huse, der ikke længere passer optimalt til deres livssituation, hvad angår størrelse, vedligeholdelse og adgangsforhold. Alligevel er emptynester-tilværelsen for mange den boligform, der varer længst i livet: Hvor ungdommen typisk er præget af hyppige flytninger og børnefamilielivet måske varer 25 år med en flytning undervejs, bliver mange boende i enfamiliehuset, lige indtil alderen eller livets omstændigheder tvinger dem derfra.

Det andet forhold, som danner udgangspunkt for rapporten, er det fortsatte nybyggeri af parcelhuse. Hvert år bygges tusindvis af nye parcelhuse Danmark, og de bliver større og større – i 2025 var det gennemsnitlige, nybyggede parcelhus vokset til 213 kvadratmeter. Dermed udgør parcelhusbyggeri en betydelig klimabelastning, og hertil kommer belastningen fra klargøring af byggefeltet med veje, fjernvarmerør, el, vand og kloakering, samt eventuelt øget transportbehov for dem, der flytter ind. En opgørelse foretaget for Concito i 2023 viser, at parcelhusbyggeri er den form for byudvikling, der samlet set belaster klimaet mest.

### Stort potentiale i bedre boligrotation

Tilsammen peger de to ovenstående forhold på et meget betydeligt potentiale forbundet med bedre boligrotation i de eksisterende parcelhuskvarterer: Dels kan man udnytte den eksisterende boligmasse bedre og nedbringe kvadratmeterforbruget per person, dels kan man mindske efterspørgslen på nye parcelhuse og dermed klima- og miljøbelastningen fra nybyggeri.

Faktisk har en tidligere rapport udført for Realdania af Sweco og Cobe vist, at man teoretisk set kunne skaffe plads til hele den forventede befolkningstilvækst frem mod 2040 i enfamiliehuse, som aktuelt bebos af emptynesters, i de 30 største og mest voksende byer. Altså kan man i teorien helt eliminere behovet for nybyggeri af enfamiliehuse, forudsat at der kan findes attraktive alternativer til de emptynesters, som i dag bor i de mest eftertragtede parcelhuskvarterer. Bedre boligrotation kan potentielt også medføre færre nedrivninger af parcelhuse i fremtiden, hvis man antager, at risikoen for misligholdelse stiger med beboernes alder.

Vi ved imidlertid relativt lidt om, hvad der motiverer emptynesters i parcelhuse til at flytte eller blive boende. Formålet med denne rapport er derfor på ovenstående baggrund at belyse,

hvad der kan øge boligrotationen blandt emptynesters i enfamiliehuse. Dels ved at undersøge emptynesters' faktiske flyttemønstre og motivationer for at flytte, dels ved at udforske en række mulige, attraktive alternativer til parcelhuset.

### Forskningsundersøgelse udforsker emptynesters' flyttemønstre

Første del af rapporten består af en tredelt undersøgelse blandt emptynesters, der er fraflyttet deres parcelhus. Her har vi dels ønsket at undersøge flyttemønstre i et makroperspektiv (flytteafstande, ændringer i kvadratmeterforbrug, regionale forskelle, etc.), dels i et mikroperspektiv (hvilke udfordringer og ønsker former beslutningen for den enkelte, hvilke boligformer fremstår attraktive, etc.).

Undersøgelsen består af:

1. En registerbaseret undersøgelse af emptynesters' flyttemønstre fra 2014 til 2023.
2. En survey blandt 377 emptynesters, der er fraflyttet parcelhus.
3. Kvalitative interviews med 11 emptynesters, der er flyttet fra deres tidligere parcelhus.

Tilsammen giver de tre undersøgelser et billede af, hvad der findes af både pull- og push-faktorer, som får emptynesters til at flytte. På den baggrund kan vi tegne konturerne af den ideelle emptynester-bolig, som potentielt kan sætte gang i boligrotationen ved at lokke flere tidligere ud af parcelhuset.

### Cases og koncepter viser vejen til bedre boligrotation

Anden del af rapporten giver på baggrund af konklusionerne fra første del en række bud på helt konkrete boligformer – både konceptuelle og realiserede – som kan bidrage til at øge boligrotationen.

Hertil indgår en række interviews med nøgleaktører på både på beboer-, udvikler- og finansieringssiden. Interviewene bidrager på et mere erfaringsbaseret grundlag til at kaste yderligere lys over, hvad der fungerer godt og mindre godt i forhold til at skabe boligrotation i praksis.

### Perspektivering samler trådene

Til sidst i rapporten samler vi trådene fra rapportens to dele og forsøger i en samlet perspektivering at pege på, hvor man med fordel kan sætte ind for at øge boligrotationen blandt emptynesters i parcelhuse.

Projektet er støttet af Bevar Mere – en indsats som Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden, Dreyers Fond og Realdania står bag.

## Kendetegn ved emptynesters

Dette kapitel præsenterer de væsentligste resultater af BUILDS forskningsundersøgelse. Undersøgelsen er sammensat af tre dele:

- Registerbaseret undersøgelse af emptynesters flyttemønstre 2014-2023
- Survey blandt 377 emptynesters, der er fraflyttet parcelhus i perioden 2010-2025
- Kvalitative interviews med 11 emptynesters/husholdninger, der er fraflyttet parcelhus i perioden 2010-2025

En nærmere beskrivelse af resultaterne fra registeranalyse, metoderne brug de tre delundersøgelser samt litteraturliste er vedlagt i bilag 1-3.

### Emptynesters omfang og flytninger

Der var i 2023 ifølge registerdata fra Danmarks Statistik 970.000 emptynesters i danske enfamiliehuse, dvs. voksne over 55 år som bor i en bolig, hvor børnene er fraflyttet. Der er dog forskel på, hvor de bor i landet. I de større byer er andelen af emptynesters lav (den laveste er 0,7 % i Frederiksberg Kommune), mens

den generelt er højere i yderkommunerne (den højeste er 43 % i Læsø Kommune), jf. Figur 1.

Emptynesters i enfamiliehuse er de mindst mobile af alle emptynesters. Andelen af årlige flytninger fra enfamiliehusene er i gennemsnit 4,5 % per år fordelt på 2014-2023. For lejligheder, rækkehuse mm, er gennemsnittet 6,8 % flytninger årligt (se Figur 2).

Flyttefrekvensen blandt emptynesters der bor i andre boligtyper end parcelhuse (lejligheder, rækkehuse mm.) er således næsten 50 % højere end for emptynesters der bor i parcelhuse.

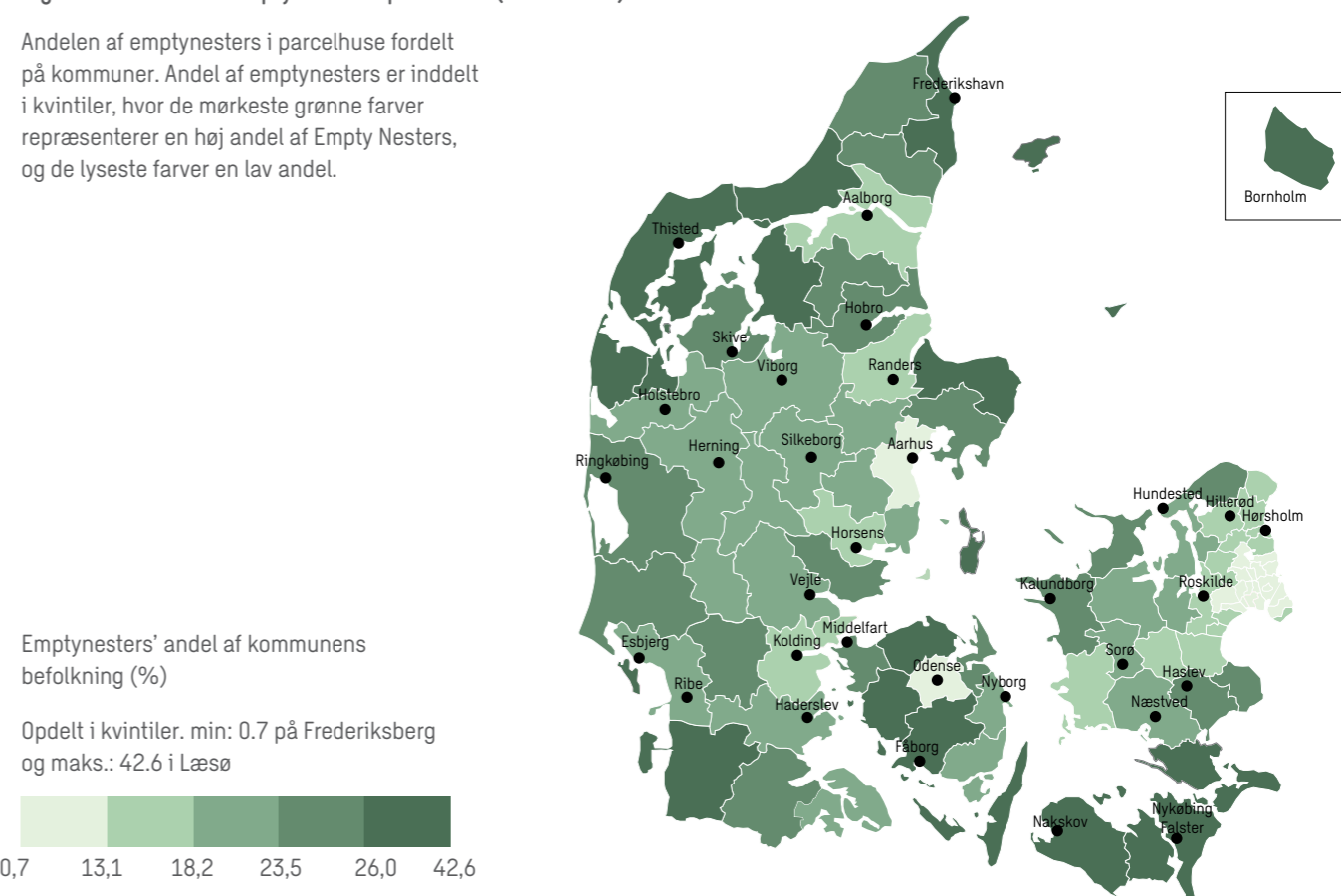
### Nedskalering af boligarealet

Emptynesters i enfamiliehuse bor på god plads, i gennemsnit har de 149 m<sup>2</sup> per hus (se Tabel 1). Det svarer til 84 m<sup>2</sup> per person (med 1,8 person pr bolig), hvilket er væsentligt over landsgennemsnittet for boliger (57 m<sup>2</sup> per person). Det er også højt sammenlignet med emptynesters i andre boligtyper (lejligheder og rækkehuse), der bor på i gennemsnit 90 m<sup>2</sup>, svarende til 50 m<sup>2</sup> per person.

Når emptynesters flytter, er det ofte forbundet med en nedskalering i boligstørrelse. De emptynesters, der flytter, har i gennemsnit et parcelhus på 152 m<sup>2</sup> før flytningen, og efter flytningen en bolig på 111 m<sup>2</sup> – det vil sige en gennemsnitlig

Figur 1: Fastboende emptynesters i parcelhus (2014-2023)

Andelen af emptynesters i parcelhuse fordelt på kommuner. Andel af emptynesters er inddelt i kvintiler, hvor de mørkeste grønne farver repræsenterer en høj andel af Empty Nesters, og de lyseste farver en lav andel.



nedskalering af boligforbruget på 41 m<sup>2</sup>, eller 33 % af det tidligere boligforbrug. Emptynesters, der ikke bor i parcelhus (men i etageboliger, rækkehuse mm.) nedskaleres i gennemsnit med 15 m<sup>2</sup> ved flytning – fra en bolig på 92 m<sup>2</sup> til en bolig på 77 m<sup>2</sup> (se Tabel 1).

Sammenlagt viser det, at emptynesters i parcelhuse har et højt boligforbrug sammenlignet med emptynesters i andre boligtyper. Til gengæld nedskaleres de også højere grad ved flytningen, så forskellen i boligforbrug i nogen grad udjævnes, men dog sådan, at emptynesters, der fraflytter et parcelhus, også efter flytningen har et væsentligt større boligforbrug end emptynesters, der flytter fra andre boligtyper.

Der er dog også store forskelle på, hvor meget emptynesters nedskaleres fra det tidligere parcelhus; nogle nedskaleres meget, mens andre har en "negativ" nedskalering, dvs. flytter til en bolig med mere plads end det parcelhus, de forlod. Nedskaleringen afhænger bl.a. af, hvilken størrelse bolig man flyttede fra; beboere i de mindste boliger forbliver efter flytningen i den mindste størrelseskategori, og beboere, der flytter fra store boliger, bor også efter flytningen i de største boliger (se Bilag 1, Tabel B4).

Samlet er der således en tendens til, at man bevarer sin plads i "størrelses-hierarkiet". Den samlede nedskalering, der sker i forbindelse med emptynesters' flytninger fra enfamiliehuset, er imidlertid ganske stor, og peger på potentialer for yderligere udnyttelse af underudnyttede kvadratmeter (se opsamling til slut i kapitlet).

#### Demografiske og socio-økonomiske kendetegn ved emptynesters

Der er i undersøgelsen set på, hvorvidt der er demografiske og socio-økonomiske forskelle på emptynesters, der hhv. flytter fra og bliver boende i deres enfamiliehus. En del af disse analyser er gengivet i Bilag 1, Tabel B1 og B2. De registerbaserede analyser viser i korte træk følgende:

- De fleste flytninger finder sted blandt de yngre emptynesters (50–69 år), mens der er færre ældre (70–79-årige) som flytter. Til gengæld stiger flyttefrekvensen igen for de ældste emptynesters (over 80 år).
- Kvinder flytter lidt oftere end mænd

*“Det vigtigste var, at jeg kunne blive her i området. Nu har jeg boet i mit hus i 48 år. Min datter og svigersøn bor 1 km herfra [...] Og jeg kender området, og går ture både ved vandet og i skoven. Hvis jeg ikke havde fundet noget her i området, så var jeg blevet boende i mit hus”.*

- Lav- og højindkomstgrupper flytter lidt oftere end middelindkomstgrupper. Fraflyttere har en større koncentration i lavindkomstgruppen.
- Middelindkomstemptynesters, som flytter, vælger typisk at flytte til et andet parcelhus
- Højtuddannede emptynesters har mindre sandsynlighed for at flytte fra parcelhuset
- Store boliger øger markant sandsynligheden for at flytte
- Størstedelen af emptynesters er gift eller i partnerskab (ca. 80 %) – men enlige emptynesters flytter oftere fra parcelhus end par.
- Emptynesters uden for arbejdsstyrken (primært pensionister) har større sandsynlighed for at flytte.

I de følgende afsnit vil vi vende tilbage til disse forskelle og uddybe dem.

#### Flytteafstand fra oprindelige hus: Intra- og tværkommunale flytninger

Der er en klar tendens til, at parcelhus-emptynesterne bliver i deres lokalområde, når de flytter. Generelt fordeler flytninger sig på to typer: intrakommunale flytninger (inden for samme kommune) og tværkommunale flytninger (mellem kommuner). I Figur 3 er vist, hvordan flytninger blandt emptynesters generelt har udviklet sig de senere år, fra 2014 til 2023.

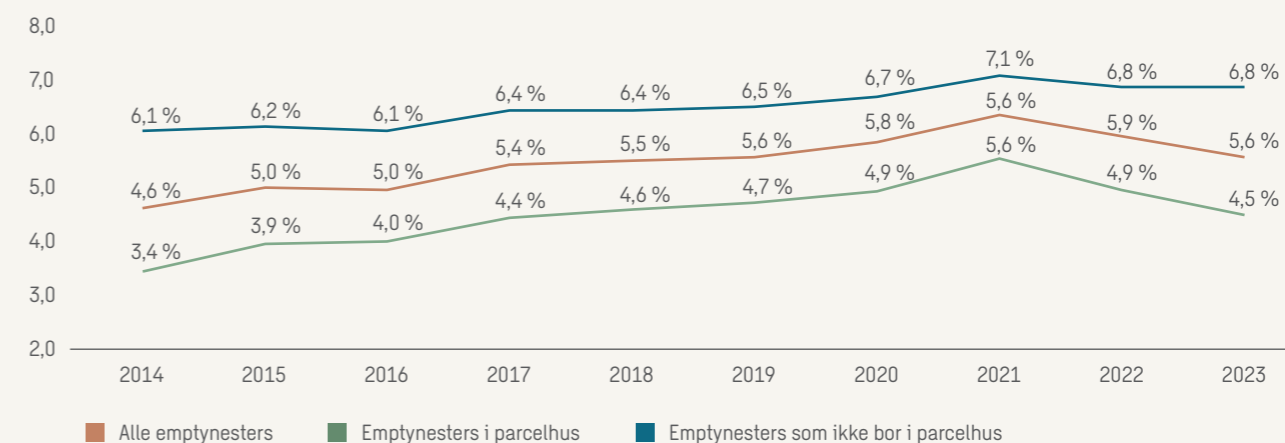
Flytninger inden for samme kommune (kaldet intrakommunale flytninger) er de mest udbredte, og ligger gennem perioden en del højere end flytninger ud af kommunen (de såkaldte tværkommunale flytninger). Efter et mindre fald i 2022 har der været en stigning i flytninger på tværs af kommunegrænserne – og en vækst i antal flytninger blandt emptynesters (fra 4,7 % i 2014 til 5,6 % i 2023). Det betyder, at flyttemønstrene ændrer sig.

Den lokale tilknytning, som fremgår af registeranalysen, går igen i spørgeskemaundersøgelsen og de kvalitative interviews (se Figur 4). Surveyen blandt emptynesters, der er fraflyttet et enfamiliehus, viser, at halvdelen (50 %) af de adspurgte flyttede mindre end 10 km væk fra deres oprindelige hus. Næsten 1/3 (29 %) flyttede mellem 11-50 km væk, og kun 21 % (13 % og 8 %) rykkede deres hjem længere end 50 km væk fra deres oprindelige bosted.

De kvalitative interviews viser, at man i lokalområdet har sit vigtigste sociale netværk, man kender området, dets faciliteter, historie og er fortrolig med at bevæge sig rundt. For langt de fleste emptynesters er der et stort ønske om at kunne fastholde venskaber og sociale vaner, selv om man flytter fra lokalområdet, tæller tid fremfor km, fordi man er optaget af, hvor lang tid det tager at køre til for eksempel badminton i det gamle område.

*“Det vigtigste var, at jeg kunne blive her i området. Nu har jeg boet i mit hus i 48 år. Min datter og svigersøn bor 1 km herfra [...] Og jeg kender området, og går ture både ved vandet og i skoven. Hvis jeg ikke havde fundet noget her i området, så var jeg blevet boende i mit hus”.*

Figur 2: Udvikling i emptynesters, der fraflytter deres bolig.

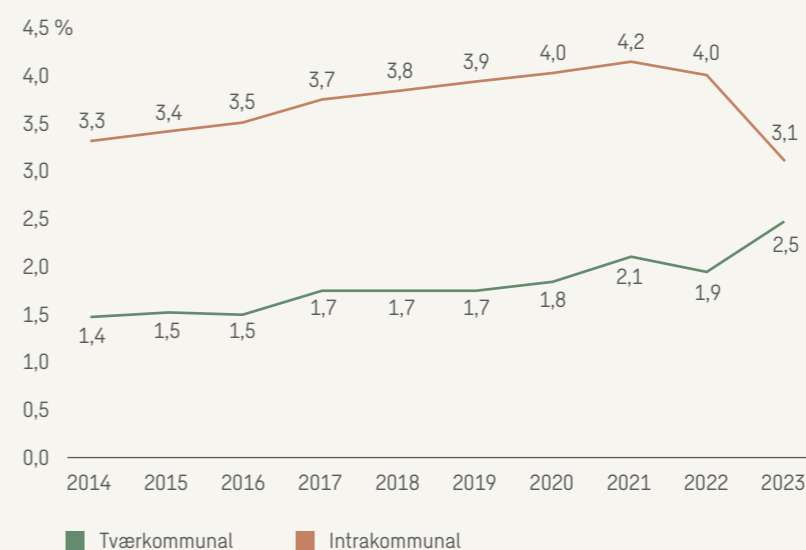


Tabel 1. Boligarealer for emptynesters.

|  | Boligareal før flytning                              | Nyt boligareal                                       | Nedskalering efter flytning                         |
|--|--|--|---|
| Emptynesters der fraflytter parcelhus            | 152 m <sup>2</sup><br>(84 m <sup>2</sup> per person) | 111 m <sup>2</sup><br>(62 m <sup>2</sup> per person) | 41 m <sup>2</sup><br>(33 % af tidligere bolig)      |
| Emptynesters der forbliver i parcelhus           | 149 m <sup>2</sup><br>(83 m <sup>2</sup> per person) | –  | –   |
| Emptynesters i andre boligtyper som flytter      | 92 m <sup>2</sup><br>(51 m <sup>2</sup> per person)  | 77 m <sup>2</sup><br>(43 m <sup>2</sup> per person)  | 15 m <sup>2</sup><br>(16 % af tidligere boligareal) |
| Emptynesters i andre boligtyper som ikke flytter | 90 m <sup>2</sup><br>(50 m <sup>2</sup> per person)  | –  | –   |

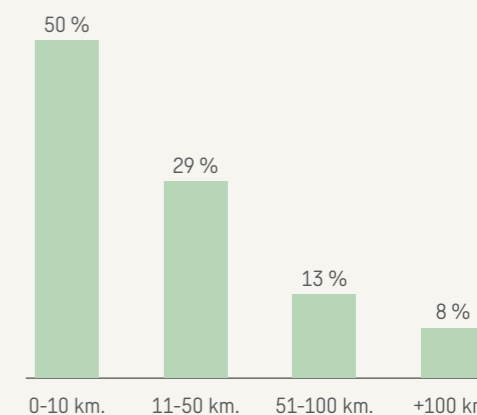
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik. Se også tabel B2 i bilag 1

Figur 3: Udvikling i flyttefrekvens blandt emptynesters (alle boligformer) fra 2014 til 2023, fordelt på intrakommunale (flytninger indenfor samme kommune) og tværkommunale flytninger (flytninger fra en kommune til en anden).



Figur 4: Flytteafstand hos respondenter i survey (emptynesters, der er fraflyttet deres enfamiliehus).

Hvor langt ligger/lå den tilflyttede bolig fra den tidligere bolig? (Angiv ca. km)



### Flytninger indenfor og mellem de forskellige danske kommuner

Der er forskel på flyttefrekvensen i de forskellige danske kommuner. Nogle kommuner er præget af, at de lokale emptynesters bliver boende i kommunen, når de flytter. Andelen af emptynesters i parcelhuse, der flytter fra deres enfamiliehus og bliver i kommunen, er generelt højt i yderkommunerne (typisk over 70 %, med 82,5 % i Sønderborg som den højeste), og med de mindste andele i hovedstadsområdet (med 35,8 % i Brøndby Kommune som den laveste). Det omvendte – andelen af emptynesters der flytter fra parcelhuset og til en anden kommune – er mindst i yderkommunerne, og størst i hovedstadsområdet. I hovedstadsområdet flytter en stor andel af emptynesters (mange steder over halvdelen) til andre kommuner, når de flytter fra parcelhuset, mens det i andre kommuner (typisk i nord-, vest- og Midtjylland) er under en fjerdedel. Se Bilag 1, Figur B2 og B3.

Disse flyttemønstre kan være et resultat af forskellige forhold, herunder de økonomiske muligheder, man har til rådighed (herunder salgspris af parcelhuset), hvilke andre og ældreegnede boligtilbud der er indenfor kommunegrænsen, og hvilken type af fraflyttere der er tale om, herunder om det er "pull" eller "push"-faktorer, der ligger bag (se herom senere). I alle kommuner foregår der således både til- og fraflytning af emptynesters, men i forskellige grader. Det er undersøgt, om der er kommuner, som i særlig grad tiltrækker emptynesters fra andre kommuner. Figur 5 viser nettotilflytningen, dvs. tiltrækningen af emptynesters fra andre kommuner, fratrukket dem fra ens egen kommune, som er flyttet ud. Her skiller flere kommuner sig ud med en positiv netto-tiltrækning, eksempelvis Middelfart, Syd-

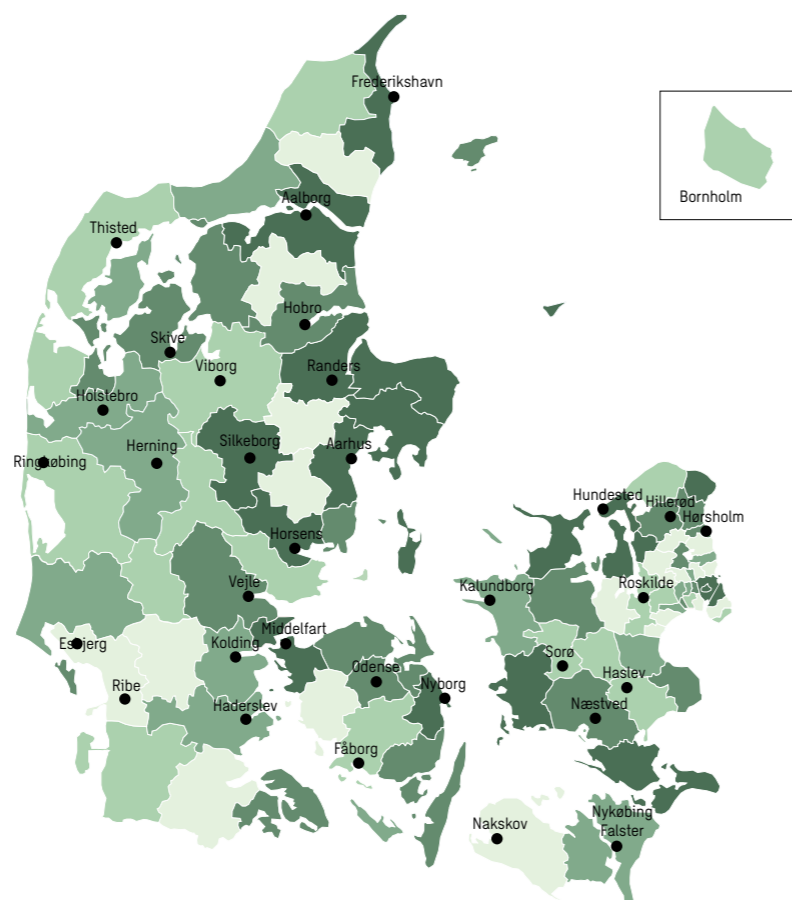
djurs, Norddjurs, Odder samt en række sjællandske kommuner – særligt dem, der ligger tæt på større bykommuner. Det skal bemærkes, at tiltrækningen ikke kun ligger i vækstkommunerne, men i lige så grad omhandler kommuner uden for de urbane centre, så som Langeland, Halsnæs, Odsherred, Frederikshavn, Norddjurs og Syddjurs kommuner. Tiltrækning af emptynesters fra andre kommuner bidrager således positivt til befolkningstallet i disse landkommuner.

### Hvilke bytyper efterspørges?

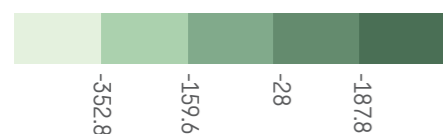
Ser man på, hvilke bytyper emptynesters flytter fra og til (se Tabel 2, opdelt på seks bytyper) så sker flytninger primært inden for samme bystørrelse. Hovedstadsområdet har den højeste fastholdelse (65 % bliver i området efter flytning), og samtidig er det ret få emptynesters fra andre kommuner, der flytter hertil (8 %), formentlig fordi huspriserne er højere end andre steder i landet. Omvendt har byområder med mindre end 200 indbyggere den mindste fastholdelse (20 %). Det betyder, at emptynesters fra de mindste bysamfund oftest flytter fra deres lille by mod nærmeste, lidt større by – heraf 20 % som flytter til byer med 200-2.000 indbyggere. Der er kun 10 % af emptynesters, der flytter til disse bystørrelser, hvilket betyder, at emptynesters flytninger fra enfamiliehuset samlet set bidrager til en affolkning af denne størrelse af byer. Det samme gælder for de lidt større byer (200-1.999 indbyggere), som tiltrækker 15 % af emptynesters fra parcelhuse i andre kommuner – men hvor 20 % af områdernes egne emptynesters samtidig fraflytter deres enfamiliehus, hvilket bidrager til en negativ flyttebalance af emptynesters i enfamiliehuse.

Figur 5. Interkommunal nettotilflytning af emptynesters fra parcelhus

Kortet viser, hvor mange emptynesters i parcelhuse, der flytter til kommunen årligt fra andre kommuner fratrukket de emptynesters, der flytter ud. De mørke farver viser de kommuner som har en positiv nettotilflytning af emptynesters fra parcelhuse, mens de lyse farver viser de kommuner som har netto fraflytning af emptynesters fra parcelhuse.



Samlet antal 2014-2023



Den største magnet for emptynesters, der fraflytter enfamiliehuset og rykker til et andet byområde, er byer med 2.000-19.999 indbyggere (bl.a. byer som Aars, Brande, Bjerringbro, Brønderslev, Dragør, Grindsted, Helsingør, Kalundborg, Lemvig, Middelfart, Nyborg, Ringkøbing, Rønne, Varde, Viborg m.fl. der alle har mellem 2.000 og 20.000 indbyggere), som 32 % flytter til. Det er den mest populære destination, både for tilflyttere fra større byer (9-11 %) og tilflyttere fra mindre byer (28-32 %). Det kan ses som en lokal urbanisering, hvor der ikke bare flyttes fra de små bysamfund mod nærmeste større by – men også sker en tilflytning af emptynesters fra de større byer. Denne popularitet gælder også befolkningen som helhed, idet 24 %

er bosat i byer af denne størrelse – men der er dog en større andel af emptynesters fra enfamiliehuse, der flytter hertil (31 %). Udover at mange fra de mindste byer flytter hertil, gælder det også emptynesters fra de større byer; omkring 10 % af de emptynesters, der flytter til en anden type by, vælger at flytte til en by med 2.000-19.999 indbyggere.

Ser man kun på nettotilflytningerne mellem de forskellige områder, så viser de, at det er de mindste byområder, der afgiver den største andel af emptynesters. For byområder med færre end 200 indbyggere er tabet af emptynesters størst, efterfulgt af områder med mellem 200 og 2.000 indbyggere, jf. Figur 6.

Tabel 2. Emptynesters fra- og tilflytninger til forskellige typer af byområder.

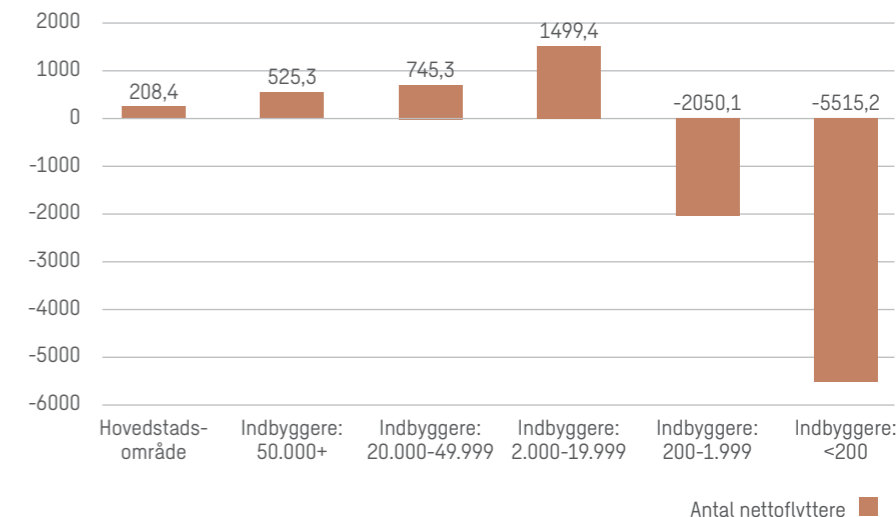
De fraflyttede områder står i venstre kolonne, mens de tilflyttede områder er vist i øverste række. De farvede felter markerer flytninger, hvor man bliver i samme type område.

| Fraflyttere fra Parcelhus        | Gennemsnitligt årligt antal (100 %) | Hovedstadsområdet | Indbyggere: 50.000+ | Indbyggere: 20.000-49.999 | Indbyggere: 2.000-19.999 | Indbyggere: 200-1.999 | Indbyggere: <200 |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|
| Hovedstadsområdet                | 3372                                | 65,4              | 1                   | 6,9                       | 9,4                      | 4,4                   | 4,2              |
| Indbyggere: 50.000+              | 4576                                | 2,1               | 61,7                | 2,2                       | 11                       | 4,8                   | 5,4              |
| Indbyggere: 20.000-49.999        | 4857                                | 5,9               | 3,9                 | 55,2                      | 10,3                     | 7,1                   | 5,8              |
| Indbyggere: 2.000-19.999         | 12483                               | 3,6               | 6,5                 | 7                         | 55,3                     | 8,3                   | 7,1              |
| Indbyggere: 200-1.999            | 8646                                | 2,7               | 6,8                 | 9,6                       | 28                       | 31,3                  | 10,5             |
| Indbyggere: <200                 | 10130                               | 2,8               | 6,1                 | 8,3                       | 31,8                     | 20,3                  | 20,4             |
| I alt                            | 44552                               | 8                 | 11,5                | 12,6                      | 31,4                     | 14,8                  | 10,4             |
| Andel beboere, hele befolkningen |                                     | 24,2              | 8,4                 | 12,9                      | 24,1                     | 18,7                  | 11,7             |

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik. Tallene i rækkerne summer ikke til 100 %, da der ikke er tilknyttet bystørrelsesvariabel til alle adresser, dvs. der er en vis andel med "ukendt" bystørrelse.

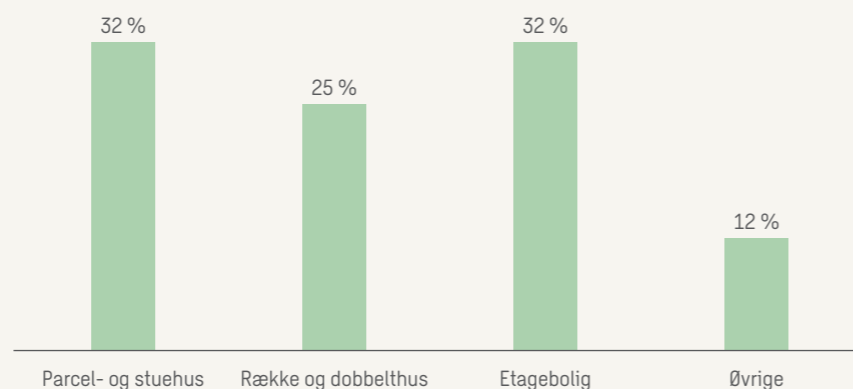
Figur 6. Nettotilflytning af emptynesters fra parcelhus til byområder

Figuren illustrerer, hvordan emptynesters bevæger sig mellem bystørrelser. Diagrammet viser den gennemsnitlige årlige nettotilflytning af emptynesters fra parcelhus i perioden 2014-2023, fordelt på bystørrelser. Nettotilflytning er defineret som antal tilflyttere minus antal fraflyttere. Et positivt tal betyder, at flere emptynesters i gennemsnit hvert år er flyttet til området, end der er flyttet fra det, mens et negativt tal angiver det modsatte.



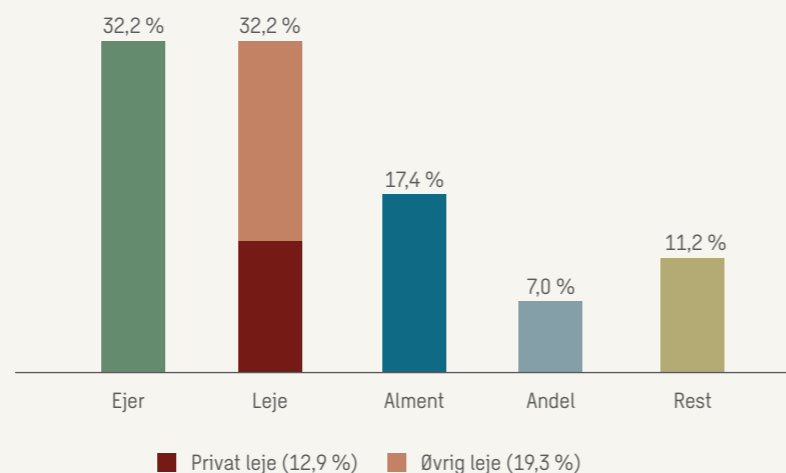
Figur 7. Tilflytters boligtype (%)

Figuren viser, hvilken boligtype emptynesters fra parcelhuse flytter til. Procenterne angiver, hvor stor en andel af fraflytterne, der ender i henholdsvis et nyt parcel/stuehus, et række- eller dobbelthus, en etagebolig eller i andre boligtyper.



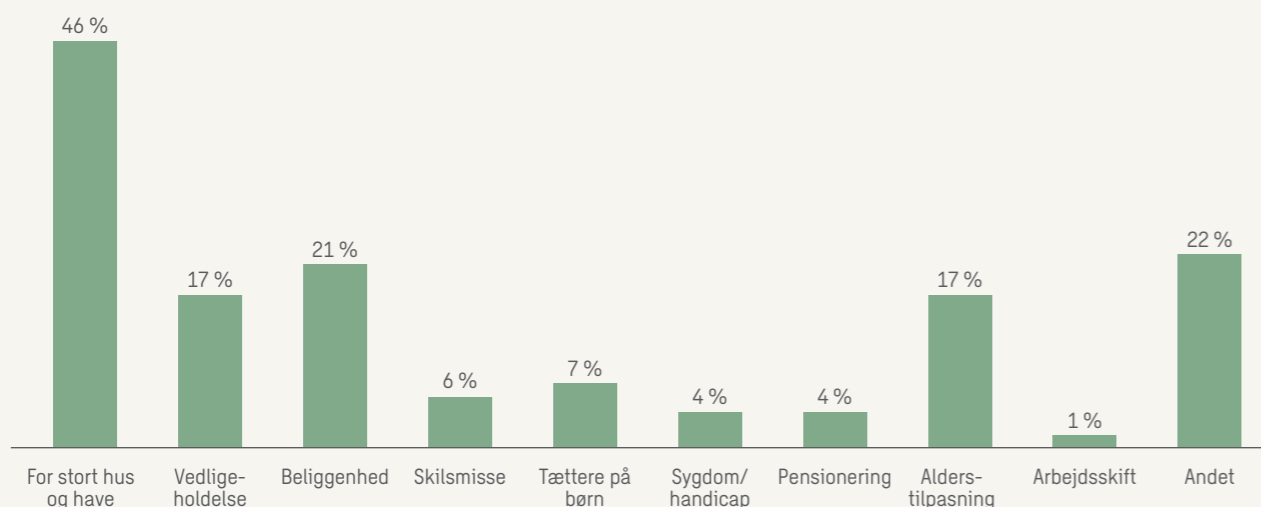
Figur 8. Figuren viser, hvilken ejerform som emptynesters fra enfamiliehuse flytter til, opgjort i andel (%).

Bemærk at "øvrige leje" omfatter bl.a. aktieselskaber og anpartsselskaber, samt foreninger, legater, og selvejende institutioner. Derudover indgår ejendomme ejet af kommuner, andre primærkommuner, regioner og staten. Under "øvrige leje" finder man også moderejendomme for ejerlejlighedsbyggerier samt ejendomme med blandede ejer kategorier. Kategorien repræsenterer således alle øvrige ejerformer, der ikke tilhører private enkeltpersoner eller familier (som hører under "privat leje"). "Rest" omfatter tilflyttere, hvis bolig- eller ejerforhold ikke kan placeres i de almindelige kategorier. Gruppen inkluderer boliger, hvor ejerforhold eller boligform er uoplyst og enheder med ukendt udlejningsforhold.



Figur 9. Årsager til flytning fra enfamiliehus blandt emptynesters ifølge fritekstsvar (n=369) (%). Svar kan indeholde flere årsager.

Analyse af fritekstsvar i survey, hvor respondenterne blev bedt om kort at angive årsagen til, at de var flyttet fra deres parcelhus, efter de blev emptynesters. Figuren viser de årsager, som er nævnt i fritekstsvarene, og summer derfor ikke til 100, da et svar kan indeholde flere årsager. Kategoriseringen indebærer et vist element af fortolkning af fritekstsvarene, særligt under "beliggenhed" og "alderstilpasning". Figuren skal derfor ses som indikativ i forhold til de væsentligste flyttefaktorer.



### Boligtype og ejerform af den tilflyttede bolig

Hvilken boligtype flytter emptynesters til, når de flytter fra parcelhuset? Registerdata viser, at 32 % af emptynesterne i enfamiliehuse flytter til et nyt parcel- eller stuehus, mens 25 % flytter til et række- eller dobbelthus. Omkring 1/3, eller 32 % er flyttet til en etagebolig. 12 % er flyttet til andre boligtyper (sommerhus, fritidshuse, kolonihave, kollegium, andre helårsbeboelse, annekser, udhuse, ferielejligheder). Se Figur 7.

Tilflytning til et sommerhus nævnes også flere gange i surveyens fritekstsvar, og kan indikere, at det er en udbredt mellem-løsning på flytningen fra parcelhuset. 16 % i surveyen har svaret, at deres første boligflytning havde en midlertidig karakter, mens de ventede på at finde en permanent bolig, og 20 % har svaret, at de er flyttet siden deres første flytning fra parcelhuset (sp. 7). Det kan forklare den relativt store andel af tilflyttere til kategorien "øvrige".

Herudover har 2 % i surveyen svaret, at de flyttede til et bofællesskab, mens ingen er flyttet til en ældrebolig, beskyttet bolig eller plejehjem. Dette kan muligvis skyldes, at det i høj grad er emptynesters, der er flyttet "frivilligt" fra parcelhuset (trukket af "pull"-faktorer), som har besvaret surveyen. Omfanget af flytninger til plejeboliger mm. er ikke undersøgt i den registerbaserede undersøgelse.

De ejerformer, som emptynesters flytter til, fremgår af Figur 8; 32 % flytter i en privatejet bolig og 32 % i en lejet bolig, enten udlejet af privatpersoner eller af selskaber (fx pensionskasser). 17 % flytter i en almen bolig og 7 % i en andelsbolig (se Figur 8).

Det er påfaldende at så mange flytter til en ejerbolig (og et andet enfamiliehus), da det typisk indebærer ingen eller begrænset service, som mange ellers typisk vil efterspørge med alderen. Det kan dog afspejle mange forskellige forhold, herunder at det lokale boligudbud primært består af enfamiliehuse, men også at det er "pull"-faktorer, der forårsager flytningen, fx en mulighed for at starte en "ny" tilværelse, eller at komme tættere på børn og børnebørn. Endelig kan det også afspejle en tendens til, at man gror fast, ikke kun i sin boligform, men også sin ejerform. Som en informant udtrykte det:

*"Vi ville gerne frigøre vores friværdis, så vi kunne realisere vores drømme om at rejse mere. Måske endda gå ned i tid. Men [den nye bolig] skulle være ejer. Man kunne selvfølgelig have frigjort mere friværdis, hvis man havde lejet, men vi er boligejere af natur – vi vil gerne selv bestemme og være herre i eget hus"*

Det er måske overraskende, at der er dobbelt så mange, som vælger at flytte i privat udlejning som i almen bolig, men det kan måske forklares med, at mange ikke er skrevet op til en almen bolig, at der i de senere år er bygget mange private udlejningsboliger, og at emptynesters ofte lægger vægt på lille vedligeholdelse. En informant i de kvalitative interviews forklarer, at han egentlig gerne ville have haft en specifik almen bolig, men han havde ikke overvejet, at det betød, at han skulle have skrevet sig på venteliste mange år forinden:

*"Vi ville gerne frigøre vores friværdis, så vi kunne realisere vores drømme om at rejse mere. Måske endda gå ned i tid. Men [den nye bolig] skulle være ejer. Man kunne selvfølgelig have frigjort mere friværdis, hvis man havde lejet, men vi er boligejere af natur – vi vil gerne selv bestemme, og være herre i eget hus"*

*"AAB har nogle nye boliger, som er virkelig attraktive. Jeg burde måske have skrevet mig på venteliste for mange år siden. Jeg vidste jo godt, der var venteliste, det fortalte mine naboer, og jeg kender flere, der bor der. Men dengang tænkte jeg ikke over det. Så jeg har faktisk aldrig kontaktet dem, fordi jeg ved, ventelisten er alt for lang"*

Den nye bolig, som emptynesters flytter til, er generelt nyere end den bolig, man kommer fra. Knap halvdelen af alle emptynesters, (48 %) flytter over i en bolig opført efter 1980 (se Bilag 1, Figur B5) – dog med en større andel (57 %) blandt beboere, der også kom fra en nyere bolig. 29 % af alle emptynesters flytter til en bolig opført før 1960, men med en større andel (37 %) blandt beboere, der flyttede fra en bolig opført før 1960. Selvom der samlet set er flest emptynesters, der flytter en nyere bolig (opført efter 1980), er der samtidig en tendens til, at den nye boligs alder er præget af alderen på den bolig man flyttede fra. Det kan muligvis være præget af, at man oftest leder efter bolig i samme område, som man flytter fra, hvor boligerne som helhed kan være udbygget i samme periode. Det er således ikke alle emptynesters, der vælger eller har mulighed for at vælge en ny bolig, hvor man i højere udstrækning slipper for vedligeholdelse, eller en lejlighed, der er serviceret, selvom det ofte er disse forhold, der er årsag til flytningen.

## Årsager til flytning

I surveyen er respondenterne bedt om kort at beskrive de væsentlige grunde til flytningen fra parcelhuset. Fire årsager vægter tungest, og tre af dem relaterer sig direkte til det gamle hus:

For stort hus og have, som begge skal passes og vedligeholdes, er de to mest dominerede begrundelser. Knap halvdelen, 46 %, svarer, at årsagen var "for stort hus og have", og 17 % nævner vedligeholdelse af det gamle hus som en udfordring. Samlet set viser det, at huset i sig selv er den væsentligste grund til at flytte. 17 % fremhæver 'alderstilpasning, sygdom og pensionering' som begrundelse, hvorfor de ikke kan blive i deres gamle hus, mens i alt 21 % af alle responder nævner et ønske om bedre beliggenhed som en væsentlig grund til at flytte fra parcelhuset.

Survey og kvalitative interviews indikerer, at flytteårsager i høj grad er aldersmæssigt bestemte. I gruppen over 70 år har "push-faktorer" som pensionering, ændring i indtægt, livssituation og helbredsmæssige forhold større betydning for flytningen end blandt yngre emptynesters. Blandt de yngre emptynesters (50-59 år) er det omvendt "pull-faktorer", som at børnene flyttede hjemmefra og at man ønskede at starte en ny tilværelse, som fylder mere.

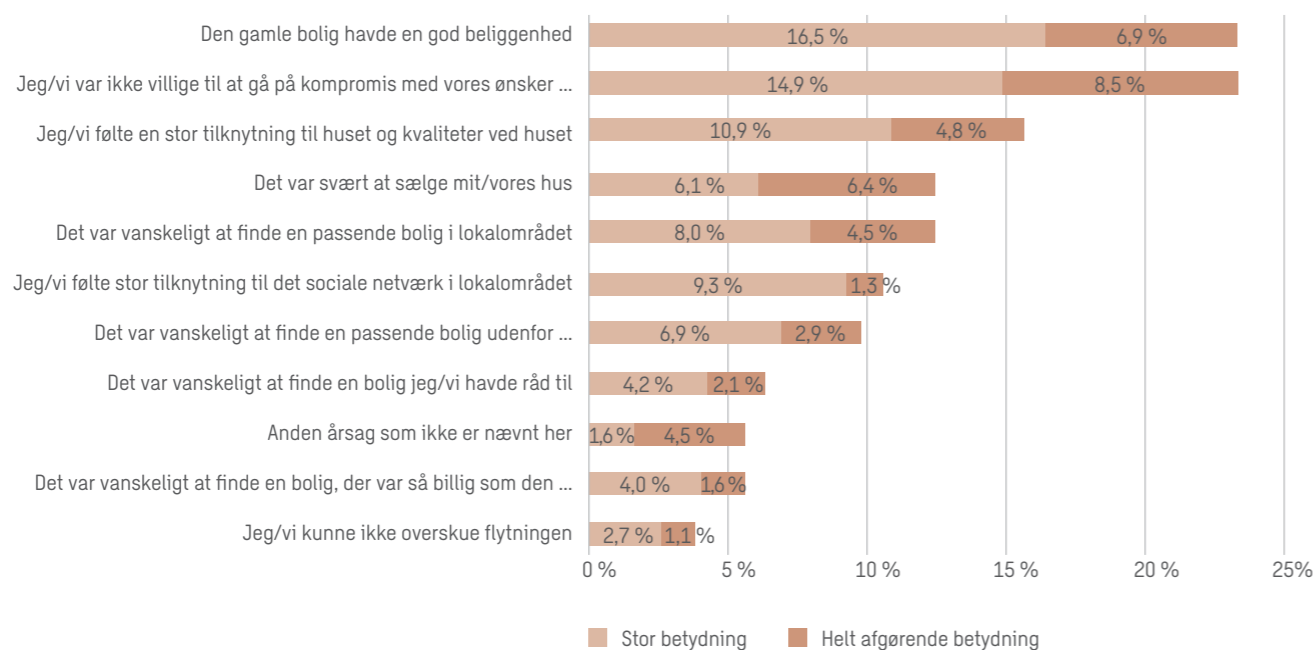
Flyttemønstrene skabes dog ikke kun af push-og pull-faktorer. Lige så vigtigt er det at se på, hvad der holder emptynesters fast i den gamle bolig. I surveyen gives der en række forklaringer: Den gamle boligs gode beliggenhed (23 %), og tilknytningen til det sociale netværk i området (11 %) understreger, at det sjældent er negative forhold ved området, som er årsag til flytningen.

Vanskelighederne ved at finde en passende bolig at flytte til spiller også en relativt stor rolle; 23 % har haft svært ved at gå på kompromis med deres ønsker til den nye bolig, 13 % har haft svært ved at finde en passende bolig i lokalområdet og 10 % procent synes, det har været vanskeligt at finde en passende bolig udenfor området.

I alt udgør vanskeligheder ved at finde en passende bolig (46 %) en væsentlig årsag til, at flytningen for mange trækker ud. Det er relativt få, som har haft svært ved at sælge deres bolig, eller ikke har kunnet overskue flytningen (hhv. 13 % og 4 %). Men her skal man huske på, at surveyen kun har spurgt emptynesters, der er flyttet – havde man spurgt folk, der ikke er flyttet, havde svarene på disse spørgsmål formentlig været anderledes.

Figur 10. Var der forhold, som gjorde det vanskeligt at flytte?

Svar på survey-spørgsmål "Var der forhold som gjorde det vanskeligt at flytte" blandt fraflyttede emptynesters, med andele der har svaret "Stor betydning" eller "Afgørende betydning".



### Flytteprocessen – fra løse overvejelser til handling

Det kan tage lang tid at træffe beslutning om at fraflytte enfamiliehuset, og det kan være svært at finde en ny bolig, der opleves passende. Processen handler i høj grad om at sige farvel til den gamle bolig snarere end hej til noget nyt. Ofte har parcelhus-emptynesterne overvejet mange scenarier parallelt, nogle mere løse end andre, og der er også overvejet konkrete boligtyper, lokationer og finansielle scenarier. Tidsperspektivet er vigtigt, fordi det modner ens forståelse for, hvad man har brug for, snarere end hvad man har lyst til. Den konkrete flytning kan dog godt være relativ tilfældig, fordi der opstår en mulighed – en bolig bliver ledig et sted, man synes er attraktivt – eller fordi der sker ændringer i ens liv (positive eller negative).

*"Det har været en snak, der har pågået i 10 år. Man skal lige som være på bølgelængde, når man er flere, der skal blive enige. Og man skal også selv finde ud af, hvad man har brug for. I virkeligheden handler det om, hvad det var for drømme om livet, vi havde. Det var faktisk ikke så meget huset, men hvordan vores fremtid skulle se ud".*

*"Det vigtigste er, at man tør give slip på de døde ting. Den gamle tunge sofa, den store stue, haven man har gået og plejet. Det er meget svært med et hus, man har boet i mange år. Der er mange minder. Men så må man sige, at så får man nogle nye minder. Det skader aldrig at tænke over, hvad fase man er i livet. Men vi har været meget optaget af, hvad vi ville have ud af livet."*

I surveyen er der spurgt til, hvor lang tid de forskellige beslutninger tog, og hvad der gjorde det svært at flytte fra boligen.

**"Jeg tænker, det er vigtigt at flytte i tide. Med 'i tide' mener jeg, at man skal flytte, inden man mister overblikket, og ikke selv kan pakke sine ting og sortere i, hvad man skal beholde, og hvad der skal ud, og man mister energien til at komme videre og starte forfra i en ny bolig ..."**

Det er meget forskelligt, hvornår emptynesters begynder at overveje flytning, når deres sidste barn er flyttet hjemmefra. For knap 25 % går der mindre end et år før man begynder at overveje det – mens det for knap 30 % tager mere end 10 år.

Fra overvejelse til beslutning om at flytte går der også tid, men igen er der store forskelle – nogle er hurtige til at træffe en beslutning (40 % under et år), mens andre er længe om det, 15 % mere end 5 år. Endelig er der processen med at gennemføre flytningen, herunder at finde en passende bolig og få solgt den gamle bolig. For lidt over halvdelen (52 %) tog det mindre end et år, mens det for 30 % tog mellem 1 og 3 år. En vigtig del af processen er knyttet til den mentale afsked med et hjem, som man har boet i i mange år. Det er ikke en bolig, man flytter fra, men et hjem. I de kvalitative interviews var den praktiske flytning en vigtig mental milepæl.

*"Det betyder alt at pakke sådan et stort hus ned. Man kan selvfølgelig godt betale et flyttefirma for at pakke det hele ned. Og de ved jo ikke, at den der skål fra oldemor, den skal man passe på. Vi var meget afhængige af hjælp fra børn og svigerbørn. Der jo heller ikke kun os, der skal sige farvel til huset og alle de ting, som der ikke var plads til i det nye hus – det er jo også vores børn. Deres gamle legetøj og møblerne, som de så kender så godt ... det er jo deres barndomshjem"*

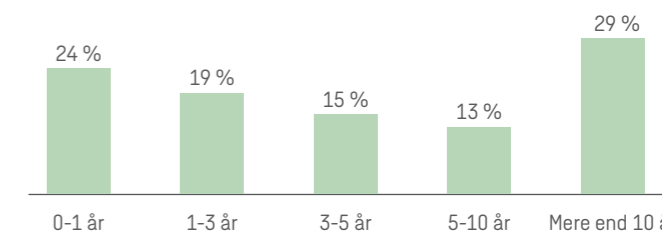
De fleste informanter i de kvalitative interviews er generelt meget bevidste om, at man kan vente for længe med at flytte. Det kan blive for sent at komme i gang med den mentale og praktiske proces at sige farvel til sit hus, og så risikerer man at gro fast. Hermed er der i de kvalitative interviews en kollektiv præmis om, at flyttemobilitet ikke kun handler om, at den gode bolig ikke nødvendigvis er den bolig, man bor i og er glad for, men at man også skylder sine efterladte at få rodet op i sine ting, så de ikke skal stå tilbage med opgaven, når man er borte:

*"Jeg tænker, det er vigtigt at flytte i tide. Med 'i tide' mener jeg, at man skal flytte, inden man mister overblikket og ikke selv kan pakke sine ting og sortere i, hvad man skal beholde, og hvad der skal ud, og man mister energien til at komme videre og starte forfra i en ny bolig. Og det er i høj grad også af hensyn til dem, der er tilbage"*

Samlet viser det, at det for mange er overvejelser og beslutning om fraflytning der tager tid, og i mindre grad er selve flytteprocessen (at finde en passende bolig og sælge den gamle).

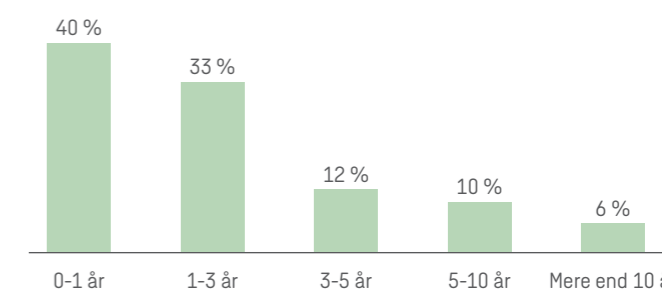
Figur 11. Hvor lang tid gik der ca. fra dit/jeres sidste barn flyttede hjemmefra, til du/I overvejede at flytte?

Svar på survey-spørgsmål blandt emptynesters, der er fraflyttet et parcelhus.



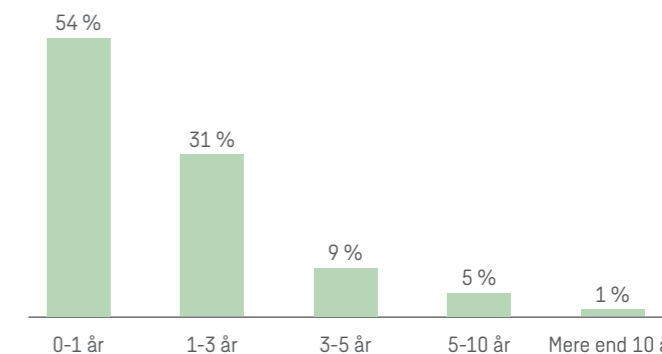
Figur 12. Hvor lang tid gik der ca. fra du/I overvejede at flytte, til I besluttede, at I ville flytte?

Svar på survey-spørgsmål blandt emptynesters der er fraflyttet et parcelhus.



Figur 13. Hvor lang tid gik der ca. fra du/I besluttede, at I ville flytte, til du/I flyttede?

Svar på survey-spørgsmål blandt emptynesters der er fraflyttet et parcelhus.



## Push og pull-faktorer

Der kan være push og pull-faktorer på spil ved fraflytning, dvs. årsager, der skubber seniorerne ud af deres enfamiliehus, og kvaliteter ved en ny bolig, der viser sig mere tiltrækkende end at blive boende. Overvejelser om, hvad der holder en tilbage i det gamle hus eller tiltrækker en ved det nye, afhænger af livssituation - økonomi og boligens beliggenhed spiller dog generelt også en stor rolle.

### Fraflytning relateret til ændringer i livssituationen

I spørgsmålet om forandring i livssituationen (herunder ændret helbred, pension, arbejde, skilsmisse eller økonomiske forhold) spiller ønsket om en fremtidssikret bolig mht. helbred den største rolle for fraflytningen, idet 34 % angiver, at det har haft stor eller afgørende betydning for at fraflytte enfamiliehuset. 28 % angiver, at børnenes fraflytning havde stor eller afgørende betydning, mens den tredjestørste gruppe på 23 % angiver et ønske om at starte på en frisk som stor eller afgørende årsag til flytningen.

Man kan se svarene som udtryk for, at "pull-faktorerne", dvs. at udnytte muligheder, fylder meget, fx at børnenes fraflytning giver nye muligheder, og i mange tilfælde et ønske om at flytte tættere på dem, mens mange også ser det som mulighed for at starte en "ny" tilværelse. Fritekstsvarene viser desuden, at det ofte er en kombination af flere årsager, der er afgørende for flytningen.

I de kvalitative interviews gives der også flere eksempler på, hvad en ændret livssituation kan betyde:

*"Det har helt klar også betydet noget, at mine børn gerne ville have, at jeg flyttede op til dem. Min søn bosatte sig først og fik tre børn der. Så da min datter og svigersøn også flyttede dertil nogle år senere – stort set samtidig med, jeg forlod arbejdsmarkedet – så havde jeg pludselig to børn, tre børnebørn og et på vej, der boede meget tæt på hinanden. Så efter 8 år alene i huset, skrev jeg under på nyopført bolig i deres område, og flyttede".*

*"Vi havde sådan snakket løst om det nogle år, men altså ... så fik vi vores første barnebarn, og det blev besværligt, hvis jeg skulle op og passe, det var meget hårdt med transport, min mand skulle køre mig og det var hårdt. Så det var måske det, der gjorde, at det blev konkret".*

Ofte er det kombinationen af en ændret livssituation og forventninger til fremtiden, der får emptynesters til at handle på tankerne om at flytte. Ønsket om en fremtidssikret bolig, beror

**"Flyttede til mindre bolig med mindre have for at begrænse det praktiske og bo mere økonomisk"**

derfor på en række forhold, som både er tilfældige, eksterne og forbundet med et naturligt livsforhold.

### Økonomi (friværdi og boligomkostninger)

Økonomiske forhold kan være en årsag til flytning. Det gælder fx både hvis man oplever, at man bor for dyrt, men kan også være fordi man ønsker at udnytte husets friværdi og flytte til noget billigere, eller at man ønsker at blive økonomisk uafhængig. Som vist i registeranalysen er der tendenser til, at der er flere fraflyttere fra parcelhusene med lavere indkomster, end dem der bliver boende. Surveyen viser dog, at økonomiske forhold ikke fylder meget som årsag til flytning; 5 % svarer, at huset var blevet for dyrt i drift (afgørende eller stor betydning), mens 8 % ønskede at udnytte friværdien i huset (afgørende eller stor betydning). Det fremgår af fritekstsvarene, at de økonomiske årsager ofte hænger sammen med andre forhold, at man går på pension, eller bliver alene:

*"Jeg blev skilt og valgte en mindre bolig, der var billigere (villa-lejlighed)".*

*"Skilsmisse, kortere kan det vel ikke blive - økonomisk overkommelig for en enlig".*

*"Vi flyttede, da vi blev skilt. Jeg lagde vægt på at bo tættere på mine børn i en andelslejlighed, som var økonomisk overkommelig for mig".*

*"Flyttede til mindre bolig med mindre have for at begrænse det praktiske og bo mere økonomisk".*

*"For at få friværdien ud af huset. Og for at flytte nærmere på vores ældste søn. Den nye bolig skulle være en lejebolig og tættere på Berlin hvor vores søn bor sammen med sin hustru og søn".*

Økonomien spiller også en rolle i forhold til renoveringer, som ofte betragtes som en investering, der ikke kan betale sig:

*".. da ungerne var ved at være flyttet, sagde min kone, at der var mange ting, hun godt kunne tænke sig have lavet om. Så fik vi lavet et tilbud, og det var en dyr udskrivning. Vi havde dog en friværdi, men vi kunne nok ikke få en tilsvarende ejendomsstigning. Så vi besluttede, at det ville vi ikke".*

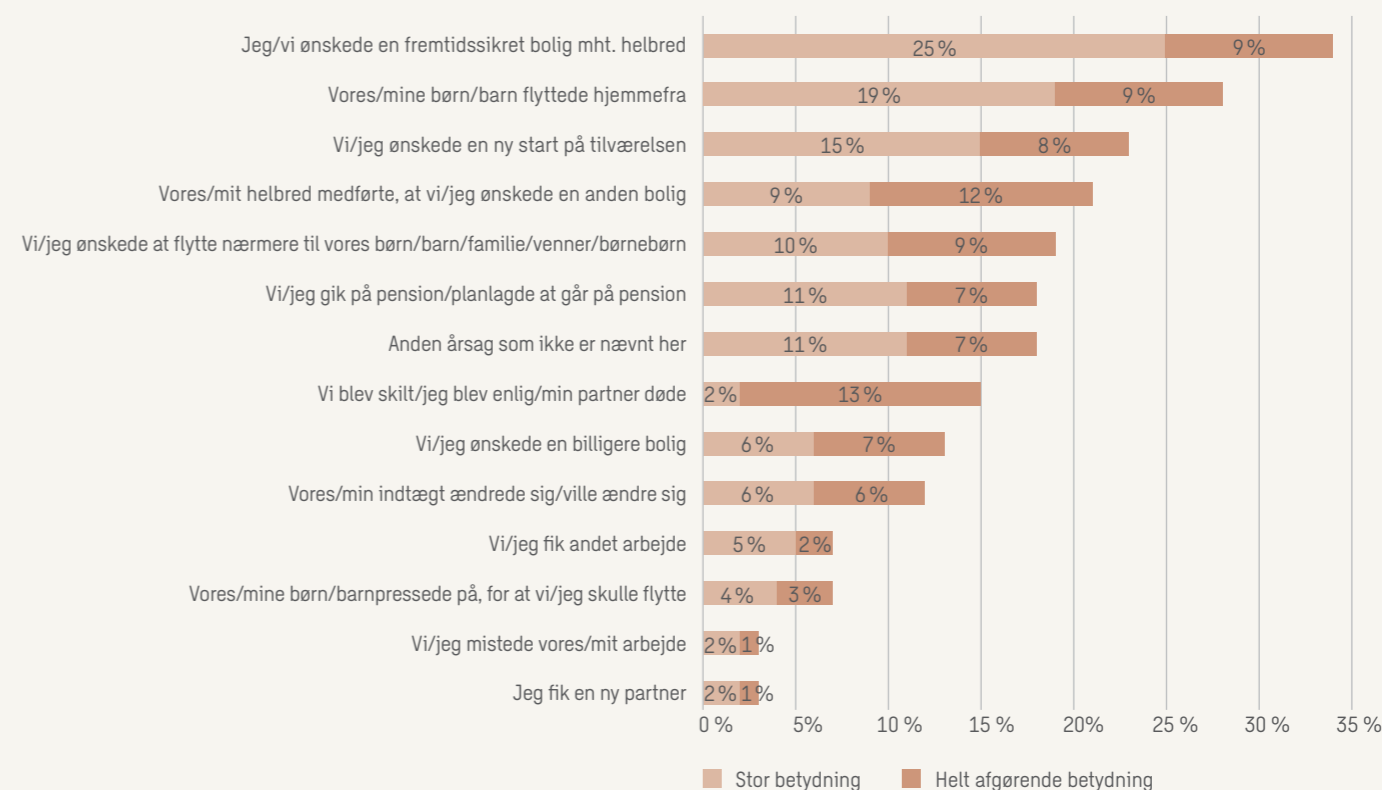
### Fraflytning i relation til området

I forhold til områdets betydning er den primære årsag, at der er for langt til faciliteter og service, hvilket 6 % tillægger stor eller afgørende betydning. Andre forhold som områdets generelle udvikling, adgang til offentlig transport og relationer til naboer fylder endnu mindre (1-4 % tillægger disse faktorer stor eller afgørende betydning for flytningen). Samlet set spiller området dog en ret lille betydning sammenlignet med det "skub", som huset i sig selv giver, og ønsket om at finde en bolig der passer bedre til ens nuværende og kommende livssituation.

Samlet set er det således oftere huset, der får "skylden" for fraflytningen, hvor der er stærke "push-faktorer", som sætter ind, mens ændringer i livssituation relateret til børnenes fraflytning

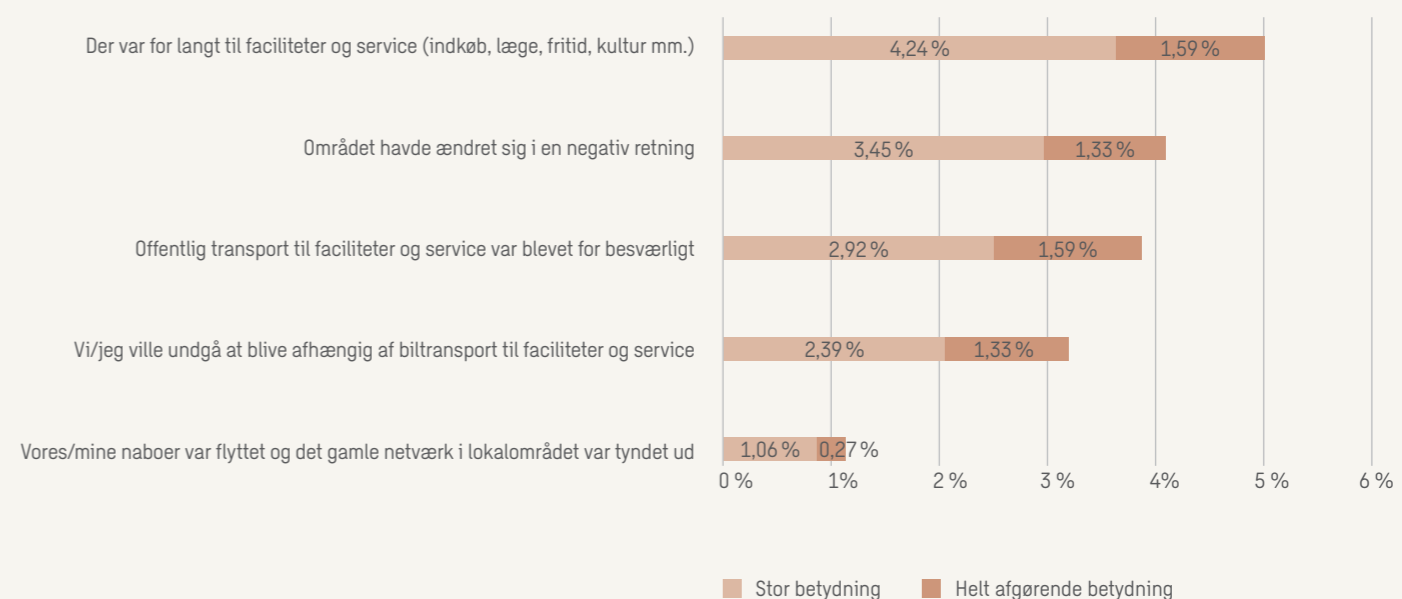
Figur 14. Årsager til flytning

Svar på survey-spørgsmål med relation til livssituationen, blandt fraflyttede emptynesters.



Figur 15. Området: Hvilke forhold gjorde, at I flyttede?

Svar på spørgsmål om relation til området, man boede i, blandt fraflyttede emptynesters.



”Det vigtigste er, at det er bynært. Det er meget tæt på vores gamle område, men nu har vi 300 m til en Netto, 200 m til en restaurant, og jeg kan høre, hvad der sker på stationen, når jeg sidder hjemme i min have. Det betyder også, at vi cykler til alting nu”.

i højere grad åbner muligheder (”pull-faktorer”), som dog fylder lidt mindre end de boligrelaterede forhold, og meget mere end ”push”-relaterede forhold omkring det område, man flyttede fra, som fylder relativt lidt.

I både fritekstsvare og i de kvalitative interviews, er der dog meget varierede forklaringer på, hvad der menes med beliggenheden. Det viser, at boligvalget langt fra handler om boligen i sig selv, men om den kontekst, boligen er placeret i. Det kan måske forklares med, at seniorer ofte flytter fokus fra boligen som det primære sted for livskvalitet til en bredere forståelse for, hvad der tilfredsstillende dem.

For nogen er det vigtigt at flytte tættere på byen og derved få lettere adgang til byfunktioner, velfærd, offentlig transport og kultur:

*”Det vigtigste er, at det er bynært. Det er meget tæt på vores gamle område, men nu har vi 300 m til en Netto, 200 m til en restaurant, og jeg kan høre, hvad der sker på stationen, når jeg sidder hjemme i min have. Det betyder også, at vi cykler til alting nu”.*

*”Jeg ved faktisk ikke, hvordan vi kom på det med den lejlighed. Måske var det fordi den lejlighed, vi fik tilbudt, også var i lidt bedre stand, den skulle ikke renoveres meget for, at vi kunne blive tilfredse, og vi kunne se, hvordan møblerne skulle stå i de forskellige rum. Det, der nok fik den største betydning, var at det var en stuelejlighed. Og så alt det andet: Det var tæt på offentlig transport, tæt på indkøb”.*

Generelt er der en blanding af respondenter, der ønsker at flytte til noget mere naturnært og væk fra byen, og andre respondenter, der ønsker at flytte til en mere bynær beliggenhed, med kultur, butikker og gode faciliteter i nærheden. Endelig er der 17 %, der angiver, at de har været helt afgørende, eller delvis afgørende, at de ønskede, at komme tættere på deres børn og børnebørn (dette er ikke regnet med som flytning pga beliggenhed), jf. figur 13 (”Hvilke forhold gjorde I flyttede?”).

#### Fraflytning relateret til boligen

Blandt årsager til flytning relateret til boligen (herunder ”push-faktorer” som en for stor bolig, for meget vedligeholdelse, for lille ældrevenlighed og for dyr drift – samt ”pull-faktorer” som ønske om at udnytte friværdi eller pludselig adgang til en anden bolig) svarer næsten halvdelen – 47 % – at huset

er blevet for stort, mens 34 % angiver at man ikke magtede at passe hus og have længere. 23 % angiver som årsag til fraflytning, at huset ikke er ældrevenligt på sigt. Det er således alt overvejende ”push-faktorer” som spiller ind, dvs de ældre føler sig presset ud af huset som ikke længere passer til dem – mens ”pull-faktorerne” tæller langt mindre, dvs at man fraflytter et hus for at udnytte nogle muligheder, selvom ens nuværende hus måske passer en godt. Det er få, der angiver at de flyttede, fordi deres børn pressede på (7 % stor eller afgørende betydning – Her er beboere i landdistrikter stærkt overrepræsenterede og 14 % svarer helt afgørende betydning, 1 % stor betydning. De er også overrepræsenteret på spørgsmål om skilsmisse eller partners død som vigtig årsag til flytning (27 % afgørende betydning mod 13 % for alle).

#### Huset var for stort

I friværksteksterne nævnes pasning af et stort hus og en stor have som en årsag til flytningen, eksempelvis ”Behov for mindre plads”, ”Det blev for uoverskueligt at bo alene i hus på 136 kvm”, ”For stor gammel bolig – lettere med ny lejlighed”, ”Boligen var for stor, og dyr. Vi tilflyttede et større, billige hus i et plan med kort til offentlig transport”, ”Huset blev for stort. Have og udvendig vedligeholdelse tog for meget tid. Så vi flyttede i en lejlighed”, ”Flyttede for at slippe for haven og ønskede et mindre hus.”

Beskrivelserne af et hus, som ikke længere svarer til ens boligbehov, går igen i de kvalitative interviews, og her ligger vægt på, at det både af husets mange rum og den store have. Et særligt forhold er huse med enten kælder eller i mere end ét plan. Når kroppen ældes, er der flere, der oplever det som om, at de ikke længere passer til huset. Ofte beskriver emptynesterne forholdet mellem boligbehov og boligen som et ulig forhold mellem reelt brug og mulighed for brug:

*”Vi havde ikke brug for alle de rum, de blev mest brugt til opbevaring, så det var ikke fornuftigt. Vi havde i hvert fald to værelser, som aldrig blev brugt”*

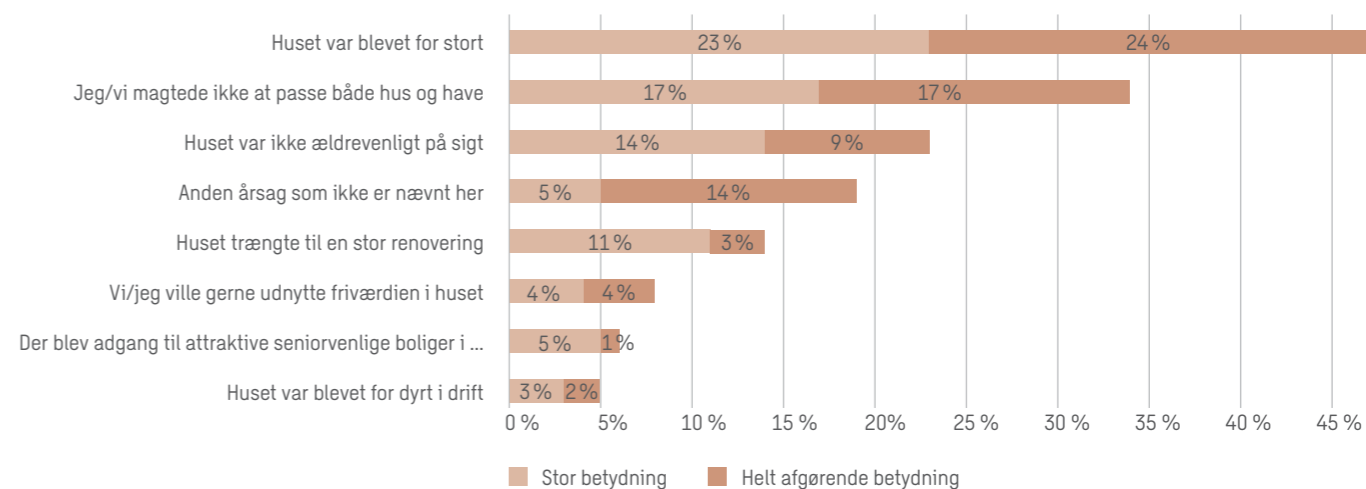
*”Huset var både for stort, og så var det også i to plan. Jeg har problemer med ryggen og er på førtidspension, og kom ikke rigtigt i kælderen mere. Der var også stor have, så der var meget arbejde til min mand. Det var dejligt da børnene var små, men det fungerede ikke i længden – jeg får det ikke bedre, og min mand bliver også ældre”*

#### Vedligeholdelse og daglig drift bliver uoverkommelig eller uønskeligt

Også i de kvalitative interviews fremgår det, at husets størrelse og stand er et væsentligt argument for, at man flytter. Ofte er det udsigten til en større ressourcekrævende renovering, der får flytteprocessen i gang. Mange emptynester har hverken økonomi eller ressourcer til at overskue en omdannelse, og flere pointerer, at det er fordi, de ikke regner med, at en omdannelse vil kunne svare sig økonomisk eller i forhold til øget boligkvalitet. Snarere er pointen, at glæden ved at passe sit hus, som har været vigtig i mange år, mindskes med årene, erstattes i stedet af dårlig samvittighed og manglende økonomisk og mentalt overskud. Friheden ved

Figur 16. Hvilke forhold gjorde, at I flyttede?

Svar på spørgsmål med relation til boligen, blandt fraflyttede emptynester.



at være husejere bliver en byrde. De kvalitative interviews viser mange eksempler på disse forhold:

*”Vi var trætte af alt den vedligeholdelse, der er ved et stort hus. Plankeværket, der skal males, græsset, der skal slås, og så holde orden. Vi er meget ordensmennesker. Nu har vi fået fri i weekenden, og det har givet os mulighed for at gøre ting helt spontant – fx gå i biografen eller noget”.*

*”Og så var der også snart et nyt tag, der skulle skiftes. Og der var også et badeværelse, der stod til at skulle skiftes. Og så alt det rod, der ville være med det. Orkede vi det? Og den investering var stor, og så vidste vi, vi ville være tvunget til at blive boende – altså man skal jo kun lave sådan nogle dyre investeringer, hvis man skal have glæde af den, for det er nok ikke noget man kan lægge i en værdistigning”.*

*”Huset stor var stort og der skulle hele tiden vedligeholdes noget. Der var ting, der skulle males og ordnes, og haven var ret stor, og jeg var begyndt at måtte betale nogen for at få det ordnet. Det var blevet svært for mig at overskue, særligt efter jeg blev alene”.*

”Huset stor var stort og der skulle hele tiden vedligeholdes noget. Der var ting, der skulle males og ordnes, og haven var ret stor, og jeg var begyndt at måtte betale nogen for at få det ordnet. Det var blevet svært for mig at overskue, særligt efter jeg blev alene”.

*”Huset var blevet for stort og det var ved at have en alder, hvor jeg kunne se, at der var begyndt at komme store renoveringsopgaver – nyt tag, måske nye vinduer. Jeg havde ikke rigtigt lyst til at gå i gang med det. Og så var der alle mulige småting. Dem havde jeg kunne ordne tidligere, men det begyndte at være meget besværligt for mig”.*

#### Ikke et ældreregnet hus på sigt

Fremtidsplanlægning er også en del af begrundelsen, men ikke væsentlig. Ofte kommer argumentet ind, når der er forhold i huset, som bliver vanskelige pga. for eksempel kroppens fysiske eller mentale forfald, mindre mobilitet eller sygdom. Ofte er det i misforholdet mellem husets arkitektur og hverdagspraksis, der skal erkendes. En informant siger fx:

*”Det var ikke en særlig ældrevenlig bolig, vi boede i. Huset var fra 1967 med kælder. Der skulle en grusom masse vedligeholdelse til, hvis det skulle opdateres, og så der var en stejl trappe, som alligevel ville blive et problem. Altså, man kunne bo i det alligevel, men fordi det var fra 1967 var der smalle døråbninger, så det overholdt ikke kravet om hjælp i hjemmet. Det ved jeg, fordi vi var det igennem med mine gamle forældre som også havde et gammelt hus, hvor vi måtte ændre døråbninger og gøre det større, for at få hjemmehjælp”.*

## Kvaliteterne i den nye bolig

Kvaliteterne i den nye bolig er primært (83 % svarer "meget enig" eller "helt enig") en mere passende størrelse – hvilket er i overensstemmelse med, at den væsentligste flytteårsag for mange er at slippe for at passe en stor bolig og have. Det betyder også, at nedskalering af boligarealet ikke opleves som en gene, hvis boligen ellers lever op til ens forventninger.

En anden væsentlig kvalitet er en beliggenhed tæt på natur (74 % meget eller helt enige), mens en mere bynær beliggenhed tæt på faciliteter og service fremhæves af 54 %. Mange er meget eller helt enige i (48 %) at boligen er "seniorvenlig og fremtidssikret", mens færre er enige i at der er elevator og plads til sundhedsudstyr (hhv. 14 % og 33 %).

### Generel tilfredshed med den nye bolig

På spørgsmål om, hvilke kvaliteter man lagde mest vægt på ved flytningen, er flest (75 %) "meget" eller "helt enige" i ønsket om egen have eller altan, mens 70 % har prioriteret "en passende størrelse". Lidt flere har prioriteret nærhed til natur (52 %) end nærhed til faciliteter og service (40 %), uden at disse to nødvendigvis udelukker hinanden. Også mange (38 %) har prioriteret at kunne blive i lokalområdet, hvilket stemmer med, at de færreste flytter langt væk fra deres tidligere bolig. Nærhed til børn børnebørn, familie og venner har knap så høj prioritet (32 %). Med hensyn til de ældrevenlige faciliteter ("elevator, niveaufri adgang og plads til rollator") er 22 % meget eller helt enige i at prioritere dette.

Der synes derfor at være et relativt stort sammenfald mellem boligens nuværende kvaliteter og de forhold, man lagde vægt på ved flytningen. De største kompromisser blev indgået mht ønske til boligens miljøvenlighed (16 % svarer at de gik "en hel del" eller "meget" på kompromis), at boligen var ny eller nyrenoveret (14 %), og at der var ældrevenlige faciliteter i form af elevator og niveaufrihed (13 %). Men dels er disse andele af kompromisser ikke så høje, og dels er det ikke forhold der var højt prioriteret i søgningen efter en ny bolig. Andre forhold, der var højt prioriteret (størrelse, egen have eller altan, beliggenhed) er der meget få som er gået på kompromis med (2-3 %). Blandt de forhold, som både er højt prioriteret og som man samtidig er gået på kompromis med, kan man pege på ønske om elevator og niveaufrihed samt ønske om ny eller nyrenoveret bolig – men det er vel at mærke "kun" 13-16 % der er gået "en hel del" eller "meget" på kompromis med disse punkter.

Samlet set må man tage det som udtryk for, at flertallet er ganske tilfredse med deres tilflyttede bolig. (Igen skal det påpeges, at undersøgelsen af foretaget blandt emptynesters, der allerede er flyttet. Undersøgelsen kan ikke sige noget om, hvor mange der ikke er flyttet, selvom de måtte ønske det).

De kvalitative interviews viser, at der er en række ønsker til den bolig, som man ønsker at flytte til, som ikke opfyldes på de lokale boligmarkeder:

*"Jeg kan ikke forstå, at kommunerne ikke laver undersøgelser om den befolkningsgruppe, som allerede er i kommunen, i stedet for kun at fokusere på børnefamilier. Hvor mange er over 60 år eller 65 år, og hvor mange bor alene eller et par i store parcelhuse? og hvad har de brug for? Hvad tænker den der ældre gruppe, der sidder i de der store huse? Ved de, at de kan udstykke to boliger, så kan de være, at de får lyst til at invitere deres søn ind og bo i nabohuset. Eller hvad er der lyst til at flytte over i – seniorbolig, eller små rækkehuse?"*

Særligt i mindre byer kan man opleve en mangel på seniorboliger i lokalområdet, der ligger mellem enfamiliehuset og plejehjemmet:

*"Her i vores landsby er der ikke rigtig nogle boliger til, når man bliver gammel. Enten flytter man direkte på plejehjem, måske i et sommerhus, eller også bliver man i sit gamle hus. Her er kun parcelhuse og gamle gårde".*

De manglende lokale boligudbud er en udfordring når man ønsker at blive boende i lokalområdet, og det dilemma medfører oftest, at man vælger at blive boende:

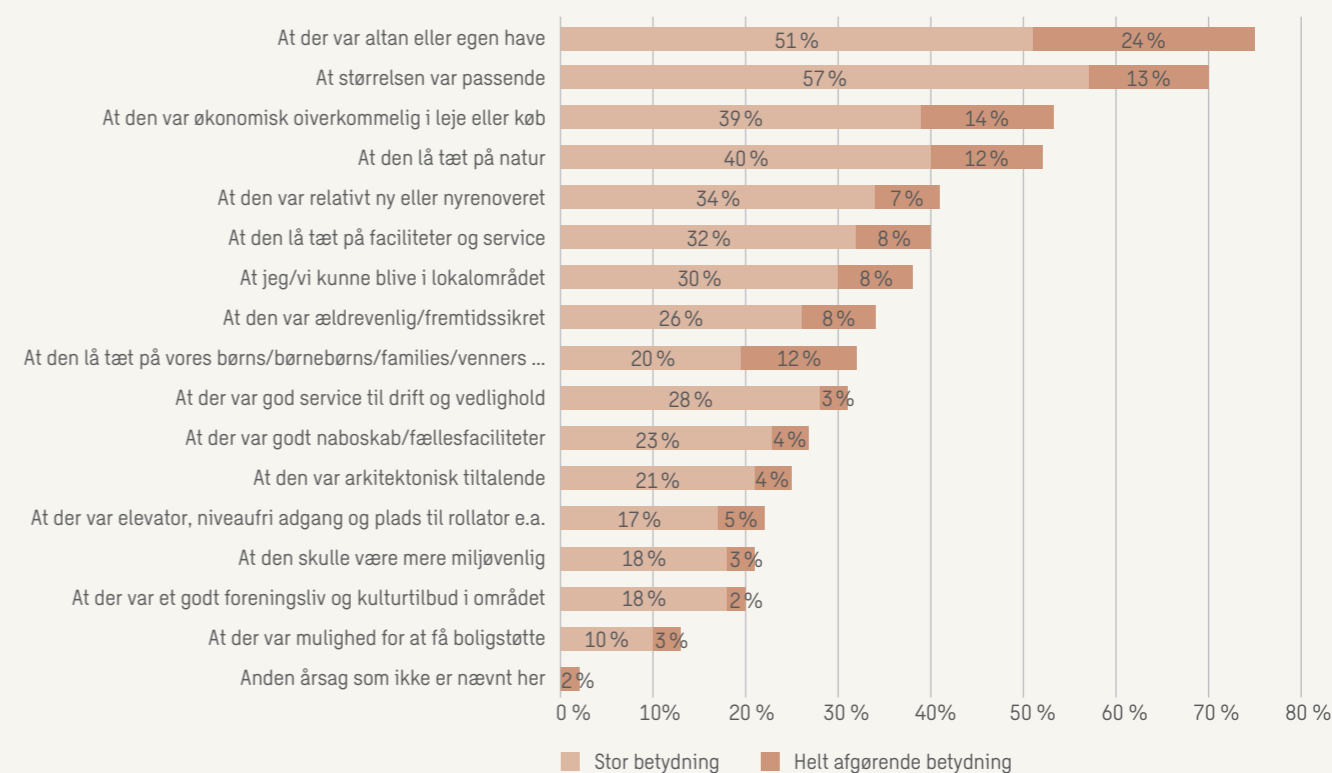
*"Der var simpelthen intet til salg i området, og vi ville ikke flytte langt væk. Vi tænkte, at det var sådan set ligemeget, hvad det var, der kom på markedet, så kunne vi jo bare renovere – men der var intet, der passede til vores kriterier".*

Selvom der bygges nyt i lokalområdet, målrettet områdets seniorer, så kan den lokale efterspørgsel være så stor, at mange emptynesters oplever, at det er svært at komme til:

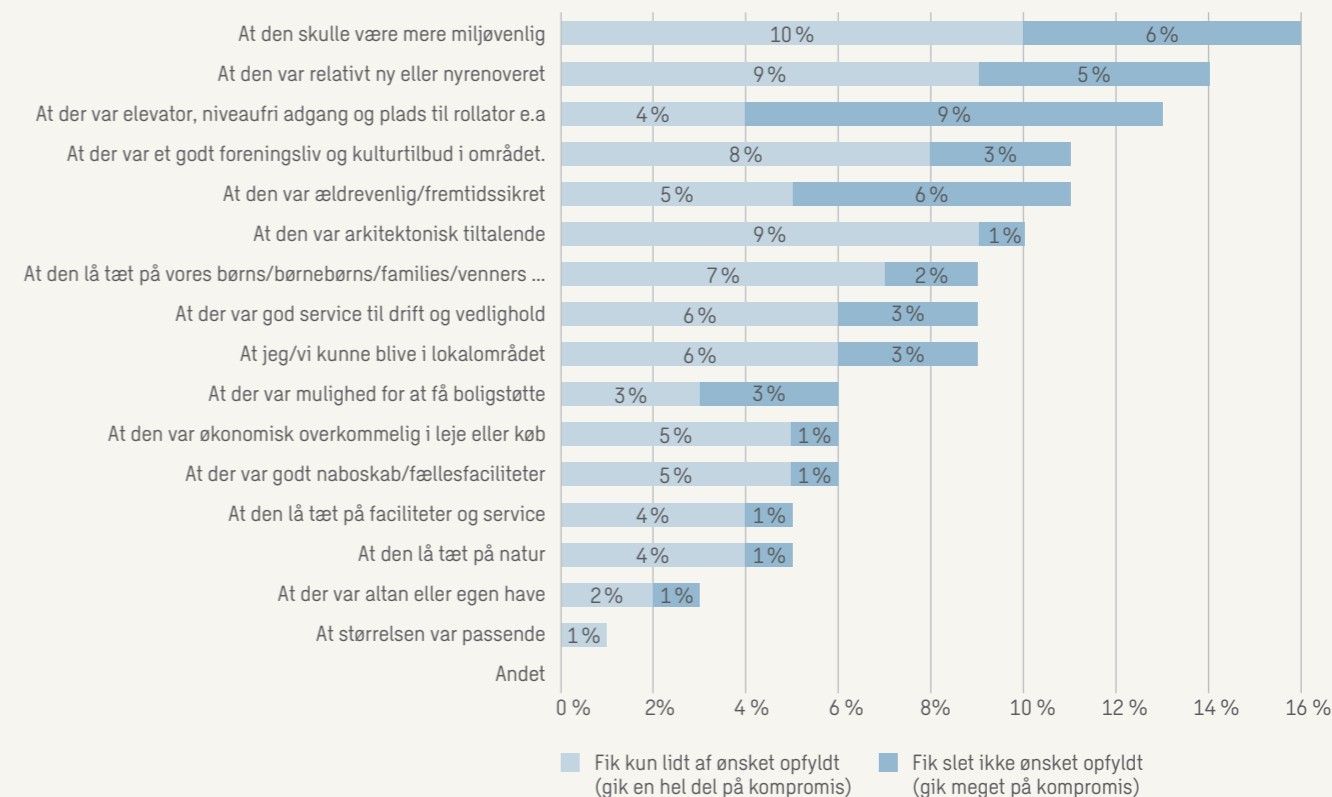
*"Der mangler gode boliger i området. Der er ingen ledige i øjeblikket. Alt det nye, der bliver bygget, bliver fyldt med det samme. F.eks. er der lige blevet opført nogle private udlejningsboliger. Selv om huslejen er over 10.000 kr/mdr for 100 m<sup>2</sup>, så er de attraktive – men det er også lidt af et snobkvarter, og det er tæt på stranden".*

**"Jeg kan ikke forstå, at kommunerne ikke laver undersøgelser om den befolkningsgruppe, som allerede er i kommunen, i stedet for kun at fokusere på børnefamilier. Hvor mange er over 60 år eller 65 år, og hvor mange bor alene eller et par i store parcelhuse? Og hvad har de brug for?"**

Figur 17. Hvilke ønsker havde du/I til den nye bolig, da du/I besluttede at flytte?



Figur 18. På hvilke punkter gik du/I på kompromis?



### Senere flytninger: Lettere når man først har sagt farvel til børnenes barndomshus

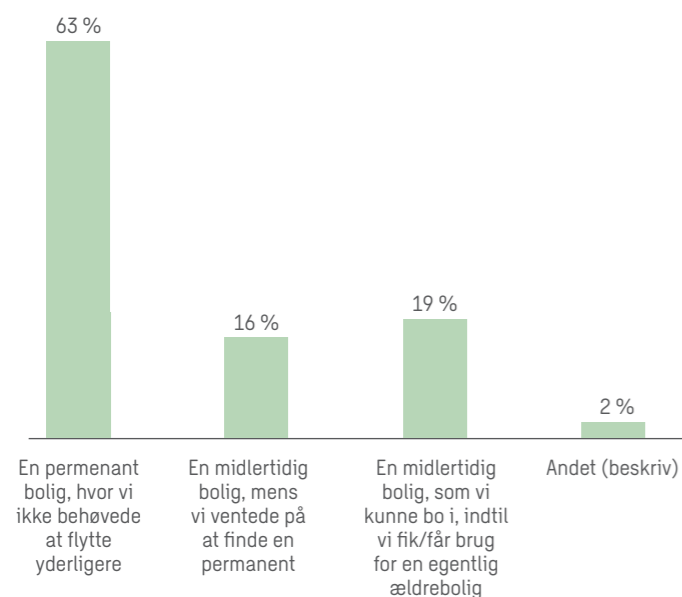
Første flytning er ikke nødvendigvis sidste flytning; 36 % af emptynesterne ser deres nye bolig som en midlertidig bolig, indtil de finder en permanent bolig – 63 % så den tilflyttede bolig som en permanent bolig, hvor de kan blive boende resten af livet. 20 % er flyttet igen på tidspunktet for surveyen, mens 5 % har planer om at flytte indenfor de kommende år. Der er således lidt færre som i praksis flytter (25 %), i forhold til deres forventning, da de flyttede til det, som de mente var en midlertidig bolig (36 %).

De kvalitative interviews indikerer, at alder og tilhørsforhold til huset og lokalmiljøet spiller ind på, om man kan forestille sig at flytte igen. Men tendensen er, at desto yngre man er, når man flytter, desto lettere er det, at gøre det igen. Derudover er der noget, der peger på, at den sværeste flytning er fra parcelhuset.

*”Jeg tror også, at det gjorde det lettere at flytte anden gang, fordi i vi allerede havde allerede havde prøvet at flytte én gang tidligere. Den vigtige flytning var fra vores hus til vores sommerhus. Det var her, vi tog den store beslutning. Anden gang var det lettere (flyttede først i sommerhus, og bor nu i lejlighed tæt på børn, infrastruktur, indkøb og stationen)”*

Figur 19. Så du/I den nye bolig som et sted, I kunne blive boende resten af livet, eller så du/I det som en midlertidig bolig?

Svar på survey-spørgsmål



**”Jeg tror også, at det gjorde det lettere at flytte anden gang, fordi i vi allerede havde allerede havde prøvet at flytte én gang tidligere. Den vigtige flyt var fra vores hus til vores sommerhus. Det var her, vi tog den store beslutning. Anden gang var det lettere (flyttede først i sommerhus, og bor nu i lejlighed tæt på børn, infrastruktur, indkøb og stationen)”**

## Tre gennemgående pointer

Ser vi på tværs af registerdataanalysen, survey og de kvalitative interviews, er der tre overordnede pointer, som peger på emptynesters' grundlæggende flyttemotiver:

### 1. Flyttemotiver – af nød eller af lyst? Push eller pull?

På tværs af survey og kvalitative interviews, tegner der sig to typer af flyttemotiver, som også inddeler emptynesterne i to hovedgrupper:

#### *De nødvendige flytninger: Lidt af det samme, men uden besværet*

De fleste flytninger er forbundet med push-faktorer, som handler om, at det med tiden bliver vanskeligere at opretholde et godt boligliv i det parcelhus, man bor i – selv om man stadig er knyttet til det og betragter det som sit hjem.

Ofte er her tale om flytninger senere i livet, hvor kroppen svækkes, man mister overblikket og energien, og man ikke længere kan få en hverdag til at hænge sammen i det gamle hus. Alternativt sker fraflytningen, når der er en negativ ændring i en livssituation, som f.eks. tab af partner eller sygdom.

*”Huset var både for stort, og så var det også i to plan. Jeg har problemer med ryggen og er på førtidspension, og kom ikke rigtigt i kælderen mere. Der var også en stor have, så der var meget arbejde til min mand. Det var dejligt, da børnene var små, men det fungerede ikke i længden – jeg får det ikke bedre, og min mand bliver også ældre”.*

*”Jeg følte i lang tid, jeg kunne klare det [at bo i et stort hus]. Og jeg havde ikke lyst til at flytte. Størrelsen passede jo også godt, at man havde plads og en stor have [...] Det ville jeg helst ikke give afkald på. Men nu orker jeg heller ikke mere”.*

Fordi der i vid udtrækning er tale om en nødvendig flytning baseret på push-faktorer, så er der også her en tendens til, at

man leder efter en alternativ bolig, som minder om den, man kom fra, og allerhelst i lokalområdet, så man i størst mulig grad kan fortsætte det liv, man havde i det gamle hus. Det er også her, informanterne oplever at skulle kompensere mest fra deres boligønsker: Enten fordi, der ikke findes gode alternative i deres lokalmiljø, eller fordi de boliger, der er, ikke minder om det hus, man kom fra.

#### *De frivillige flytninger: Drømmen om et andet liv*

Dem der flytter frivilligt, er ofte mere ressourcestærke og mentalt mobile. Deres fraflytning fra parcelhuset er, snarere end en nødvendighed, et livsstilsdefinerende valg. De er altså bevidste om, at de træder ind i en tredje livsfase/vælger ny livsstil med andre behov og nye muligheder.

Det er også i denne gruppe, vi finder de emptynesters, der regner med at flytte igen: Lidt over en tredjedel (36 %) ser deres tilflyttede bolig som en midlertidig bolig, og 20 % er flyttet siden det første boligskifte fra enfamiliehuset. Heri ligger ideen om mentalt mobilitet, jf. tidligere citat om, at det store, svære flyt er fra familiehuset, derefter bliver det lettere, fordi man ikke på samme måde slår rod eller har en forventning om, at her skal man bo permanent.

De frivillige flytninger, består af to undergrupper:

- Sommerhuset som mellemstation: Man flytter i sommerhus som en slags mellemstation mellem parcelhuset og den seniorvenlige bolig. Her har man allerede gjort det hjemligt, det er ens egne møbler, økonomien er god, fordi udgifterne allerede er inkluderet, man kan frigøre sin friværdis og man kender området, naturen og indkøbsmulighederne.
- Livsstilsvalget: Man finder en bolig, der er forbundet med en ny tilværelse og ønsket om at starte ”forfra”. Eksempelvis flytter man til byen eller til vandet, fordi man gerne vil dyrke vandsport, eller bare har lyst til at prøve noget nyt. Opfattelsen er her, at en ny – ofte anderledes – bolig bliver ramme om et nyt liv efter børnene er flyttet hjemmefra. Derfor er der også beskrivelser af hobbies og interesser, som man gerne vil forfølge, men ikke i samme grad har kunnet dyrke i parcelhuset. Også her er man indstillet på at skulle flytte igen.

*”Det var sådan set ikke planen at flytte, det var en tanke, der slog ned i mig en dag. Og ... jeg var begyndt at tænke over, hvad det egentlig var, der holdt mig i mit hus og det område, jeg boede i. Der gik faktisk kun få måneder, før jeg begyndte at handle på det. Men det handler faktisk ikke om, at den sidste [dreng i familien] flytter hjemmefra, men om, at jeg søger nye muligheder”.*

For begge undergrupper gælder det, at de er ofte drevet af pull-faktorer, der trækker emptynesterne mod en anden bolig, og drømmen om en ny livsfase som seniorer med nye muligheder. Her er ofte tale om mennesker, som tidligt har gjort sig klart, at parcelhuset kun var for en periode, og at en hverdag uden børn også betød et farvel til familieboligen. De er generelt proaktive og mindre nostalgiske overfor parcelhuset som hjem.

*”Jeg har ikke noget nostalgi omkring vores gamle hus. Men altså,*

*jeg har boet 10-15 forskellige steder, og vi ser stadig de gamle naboer. Men det er bare hus. Vi er meget mere orienteret mod de muligheder som, en ny bolig giver - ikke hvad det gamle gav”.*

*”Huset var for stort – et kæmpe hus på 300 m<sup>2</sup>, og fem værelser med masser af plads. Vi boede der i 15 år med vores to børn, og det var tæt på børnenes skole, familievenligt og hyggeligt. Men vi har altid flyttet meget, og huset fungerede godt til en familie, og da det sidste barn skulle til at flytte fra reden, gik vi i banken, satte huset til salg”.*

### 2. Det store dilemma: Hvem ønsker man at være mest afhængig af – naboerne eller børn og børnebørn?

En af de forhold, som ikke kommer frem i surveyen er de mere sociale og praktiske dilemmaer omkring fremtidssikring og beslutningen om at flytte eller blive. I de kvalitative interviews var mange af de overvejelser, som emptynesterne havde og gjorde sig omkring, hvor og hvordan man skulle bo, også en overvejelse af, hvem man ville være afhængig af, når – og hvis- der blev behov for det. De sociale relationer har derfor en dobbeltfunktion: De øger livskvaliteten, men er også en nødvendighed, som bliver mere presserende med alderen:

*”Uanset hvad man gør, så bliver man afhængig af andre, og det er svært at planlægge efter. Det er ikke kun livskvalitet, jeg tænker på, men også det praktiske – at der er nogen, der kan hjælpe én, når man bliver gammel – eller måske skulle man heller tænke det sådan: der er stor livskvalitet i at være afhængig af hinanden”.*

Mens lokale naboer, venner og bekendte ofte opleves som relationer, der er meget vigtige for ens livskvalitet, så er familien det også, men på en anden måde. Stort set alle informanter i de kvalitative interviews havde gjort sig mange overvejelser omkring nærheden til eventuelle børn og børnebørn. Overvejelserne fik ikke kun på socialt meningsfyldte hverdagsliv, men på, hvem man havde lyst til at være socialt og praktisk afhængig af på sigt. For dem, der ikke har nær familie i lokalområdet, skaber det et socialt dilemma: Skal man blive boende og derved træk-

**”Det var sådan set ikke planen at flytte, det var en tanke, der slog ned i mig en dag. Og ... jeg var begyndt at tænke over, hvad det egentlig var, der holdt mig i mit hus og det område, jeg boede i. Der gik faktisk kun få måneder, før jeg begyndte at handle på det. Men det handler faktisk ikke om, at den sidste [dreng i familien] flytter hjemmefra, men om, at jeg søger nye muligheder”.**

”Vi opfatter os selv som anderledes ”gamle” end vores forældres generation. Vi er aktive, vi er frivillige og forsøger at holde os selv i gang, og er opmærksom på vores sundhed, og den livsstil spiller også ind på forventningen om, hvad det er for et liv vi skal have og hvad for en bolig vi skal have i vores alderdom. Og så er vi jo en generation, som kommer med en stor friværdis og pension, så vi har andre valg”.

ke på det lokale netværk, når der bliver behov for det, eller skal man flytte for at komme tættere på ens familie, som man måske har lettere ved at bede om hjælp fra?

”Hvis vi en dag ikke ville kunne klare det selv, så har vi venner og bekendte her, som vil kunne hjælpe, men kun til et vist punkt, så skal man flytte. Det plejer at være familien, der tager over, når det bliver rigtigt svært. Nej – der er faktisk en nabo som blev passet af andre naboer til han døde. Måske ender det også sådan for os?”

Af den grund er det ikke usædvanligt, at emptynesters flytteovervejelser også inkluderer børn og børnebørn og deres boligvalg, selv om disse hensyn ofte er implicite og meget sjældent præsenteres som de væsentligste, jf. survey-svar.

”Det er mange år siden, vi lagde planer om at blive i området. I 2007 købte vi et lille hus i vores landsby, og har gået og renoveret på det, og lejet det ud, indtil vi selv flyttede ind. Så har vi renoveret det sådan, at vi kan bo i stueetagen, så vi ikke er afhængig af at skulle op ad trapper, og så er første sal værelser til børn og børnebørn. Jeg tror, vi havde tænkt, at nogen af børnene ville flytte tilbage – ikke nødvendigvis her til landsbyen, men til nærområdet. Det gjorde de så ikke, men det kan jo godt være, de ombestemmer sig – eller måske bliver de skilt og så kan det jo være”.

Modsæt kan det også virke som et tab af autonomi, hvis man vælger at følge sine børn og børnebørn, fremfor at blive boende i lokalområdet, hvor man er socialt forankret.

”Vi har da overvejet, om vi skulle flytte tættere på børn og børnebørn – det er faktisk en evig idé, vi går og leger med. Fx har vores ældste søn købt et hus med en slags anneks i den anden ende af landet, og så er vi tætte på alle børn og børnebørn, og det er da noget vi overvejer. Men nu må vi se. Vi er jo også glade for at bo her, vi kender alle, og mine brødre bor også i nærheden. Og det med at flytte til et nyt sted, det er jo at starte helt forfra. Og skal vi være afhængige af kun at kende vores børn og

børnebørn? Det med at være der for børnebørnene er jo også et lille vindue, måske på 10 år, så hvad så derefter? Så det der med at flytte efter børnene er også kompliceret”.

Ofte bruges ’praktiske forhold’ snarere end emotionelle forventninger ofte som argumentation, når flytteovervejelser inkluderer børn og børnebørn.

”Min søn og svigerdatter fik et barn, det første barnebarn, og min søn spurgte om vi ikke ville flytte op i nærheden af dem, så det var lettere at passe. Vores sommerhus er i praktisk afstand til dem, og sommerhuset ligger samtidig 5 min fra min gamle mor. Så vi flyttede også derop for at være tættere på dem begge”.

”Vi havde sådan snakket løst om det nogle år, men altså ... så fik vi vores første barnebarn, og det blev besværligt, hvis jeg skulle op og passe, det var meget hårdt med transport, min mand skulle køre mig, og det var hårdt. Så det var måske det, der gjorde, det blev konkret. Vi er nok ikke så nostalgiske omkring mursten, det er nok mere andre ting – familien - der betyder noget”.

Disse sociale dilemmaer synes ikke nødvendigvis at løses af muligheden for bolig nære fællesfunktioner og seniorbofællesskab, lyder den generelle opfattelse i interviews, selv om flere nævner det som en mulighed – måske i fremtiden. De fleste vægter muligheden for autonomi og privatliv tungt, og påpeger, at seniorbofællesskaber er for ældre seniorer.

**3. En ny type alderdom kræver en ny type seniorvenlige boliger**  
Holdningen til den seniorvenlige bolig viser et gennemgående dilemma hos informanterne i de kvalitative interviews. Den nye bolig må gerne være seniorvenlig, men det er de færreste, der aktivt efterlyser en seniorbolig, som kan danne rammen om en god alderdom – særligt hvis man (stadig) føler sig mentalt og fysisk frisk. Overvejelser om en seniorvenlig bolig er også en tydelig bevidstgørelse om, at livet har en ende, og den bevidsthed er dilemmafyldt og noget, som de fleste aktivt udskyder – til det bliver nødvendigt.

”Vi havde egentlig planlagt, at vi skulle blive i det nye hus resten af livet. Eller det troede vi. Men så brækkede jeg min fod og fik krykker, og da fandt vi ud af, at det hus, vi havde købt, ikke ville fungere, hvis en af os fik en rollator eller en kørestol. Der er simpelthen ikke nok gulvplads, fx ved sengen, og det er ikke et hus, hvor man kan ombygge med mere gulvplads. Men altså, jeg er glad for, at det ikke havde været en præmis, da vi kiggede efter nye boliger ... eller, hvis der nu havde været boliger på markedet som vi kunne bo i med rollator eller kørestol, så havde vi nok valgt det, hvis vi havde den viden med os”.

Generelt viser de kvalitative interviews en negativ holdning i forhold til at tale om sig selv som emptynesters, og om valg af en seniorvenlig bolig. Enten opfatter de sig ikke som seniorer eller emptynesters, eller de har – hvis er sidder i en situation, hvor aldrig er aktuelt – ikke lyst til, at det er en åbenlys del af deres hverdagsliv. Det betyder også, at holdninger til tilgængelighed, service og forudsigelighed kan være en svær og ambivalent samtale at tage.

”Vi opfatter os selv som anderledes ”gamle” end vores forældres generation. Vi er aktive, vi er frivillige og forsøger at holde os selv i gang, og er opmærksom på vores sundhed, og den livsstil spiller også ind på forventningen om, hvad det er for et liv, vi skal have og hvad for en bolig vi skal have i vores alderdom. Og så er vi jo en generation, som kommer med en stor friværdis og pension, så vi har andre valg”.

”Vi føler os ikke så gamle, vi føler os unge og friske. Jeg tror mentalt, vi havde fra valgt en bolig, hvis den havde lignet en plejebolig. Vi føler os mere som nogen på 30, end på 70. Vi bor da et godt sted ... så med mindre, vi bliver virkelig gangbesværedede, så kan vi da sagtens blive boende”.

”Det er et livsstilvalg, vi har taget, ikke et seniorvalg. Vi overvejede, om vi skulle finde en bolig, vi kunne se os selv i hele livet. Men vi besluttede, at det skulle vi ikke. Vi havde mange drømme, vi først ville have udlevet”.

Flere emptynesters i de kvalitative interviews efterlyser mere helhedsorienteret information og en samfundsmæssig diskussion af det gode seniorliv. De ville gerne tidligere have haft en forståelse for, hvad det kræver af økonomisk, social og praktisk forberedelse, så man tidligere er klædt på til at kunne tage en oplyst beslutning. Der er ikke en entydig identifikation af løsninger eller aktører, der skal løfte denne dagsorden, men kommuner, banker og brancheaktører nævnes som vigtige:

”Jeg kan ikke forstå, at kommunerne ikke laver undersøgelser om den befolkningsgruppe, som allerede er i kommunen, i stedet for kun at fokusere på børnefamilier. Hvor mange er over 60 år eller 65 år, og hvor mange bor alene eller et par i store parcelhuse? Og hvad har de brug for? Hvad tænker den der ældre gruppe, der sidder i de der store huse? Ved de, at de kan udstykke to boliger, så kan det være, at de får lyst til at invitere deres søn ind og bo i nabohuset. Eller hvad er der lyst til at flytte over i – seniorbolig, eller små rækkehuse? Vi ved jo ikke rigtigt, hvad mulighederne egentlig er”.

”Der er formentlig mange, der ikke forstår de økonomiske dimensioner Hverken, hvad det betyder at flytte over i en anden ejerbolig, eller hvis man skifter ejerform. Hvis man flytter til en

”Jeg tror den vigtigste anbefaling er at starte samtalen tidligt. Man skal finde ud af sine behov, og så skal man slippe alle sine – ”det kunne være dejligt-ideer”. Altså, man skal nok være bedre til at definere, hvad man har brug for, og ikke hvad man kunne tænke sig. Need to, men ikke nice to. Så bliver det lettere at flytte”.

ny ejerbolig, er der forskellige finansieringsmodeller, og det betyder også noget for, hvad ejendomsværdien er, og hvad et salg koster. Og så er der de samlede månedlige udgifter. F.eks. kan man opnå boligstøtte, hvis man flytter i nogle lejeboliger, men det er slet ikke muligheden, hvis her er tale om andelsboliger. Jeg tror, det ville være oplagt at lave sådan en tabel eller økonomisk model, hvor man kan indtaste sin indkomst og formue, og så kan man afprøve forskellige økonomiske scenarier, så man får et realistisk indblik i, hvad man egentlig har af muligheder”.

”Finansieringen af den nye bolig bliver sværere, jo ældre man bliver. Man bliver nok lidt stavnsbundet, hvis man ikke kan overskue, hvad det koster at flytte og hvordan det skal finansieres. Så kommer man tidligere i gang, så er det lettere at gå i banken og få et totaleftersyn og høre, hvad der er muligt. Det gjorde vi, mens vi stadig havde to fuldtidsjob og år tilbage på arbejdsmarkedet, og det gav nogle muligheder, som vi måske ikke ville have haft, hvis vi havde ventet til langt senere. Jeg tror, der er mange der bliver overraskede over, at kreditværdien falder med alderen – og derved også ens mulighed for at få en ny bolig”.

Mange private husejere er ikke klar over, at de attraktive almene boliger er svære at få adgang til og ofte kræver, at man har skrevet sig på venteliste mange år forinden. Det betyder, at det i mange tilfælde ikke er en mulighed at få en attraktiv almen seniorvenlig bolig i det område, man ønsker – når man ønsker det.

”Jeg tror, den vigtigste anbefaling er at starte samtalen tidligt. Man skal finde ud af sine behov, og så skal man slippe alle sine – ”det kunne være dejligt-ideer”. Altså, man skal nok være bedre til at definere, hvad man har brug for, og ikke hvad man kunne tænke sig. Need to, men ikke nice to. Så bliver det lettere at flytte”.

## Hvad kan vi konkludere, og hvad er potentialerne?

### Beslutningsprocessen er lang

Emptynesters i enfamiliehuse, er de mindst mobile af alle emptynesters (i gennemsnit flytter kun 4,6 % af gruppen per år).

Surveyen viser, at en stor andel (29 %) af de emptynesters, der flyttede, først startede overvejelser om flytning 10 år efter, det sidste barn var fraflyttet. Fra overvejelse til beslutning går der mindre tid; 40 % bruger under et år på at træffe beslutningen, og er beslutningen truffet, går der for de fleste (52 %) mindre end et år, før man flytter. Det peger på, at der skal arbejdes med overvejelserne langt tidligere, da der er flere forhindringer, der først skal overkommes:

Blandt de forhold, som gør det vanskeligt at flytte, er det primært den gode beliggenhed af den eksisterende bolig (23 % stor eller helt afgørende betydning), og tilknytningen til det sociale netværk i området (11 %). Det er således ikke huset i sig selv, men det liv, der knytter sig til området, der holder én tilbage. Omvendt er enfamiliehuset en væsentlig grund til, at emptynesters beslutter at flytte. Det gamle enfamiliehus udgør en væsentlig "push-faktor", dvs. det skubber en, ud fordi det med tiden er blevet for stort, der er for meget vedligeholdelse, og det er dårligt egnet til alderdom.

Dilemmaet mellem tilknytning til lokalområdet og huset, man er vokset fra, forklarer også, hvorfor de fleste flytninger sker til den nærmeste større by i den kommune, man i forvejen bor i. I survey-svarerne fremgår det, at 80 % er flyttet max 50 km væk fra det oprindelige hus, 50 % af dem bor kun max. 10 km fra deres gamle hus. Derfor indgår emptynesters' flyttemønstre også i den dobbelte urbanisering, som har været undervejs i mange årtier.

#### Forskel på regioner – urbane områder, landdistrikter og mellemområderne

Der er dog regionale forskel på flyttemobiliteten. Generelt er der en "naturlig" mobilitet i de urbane vækstområder, mens emptynesters' flyttemobilitet i landdistrikterne og yderkommunerne også her er mærket af mindre eller negativ tilknytning og et stagnerende boligmarked. Imellem disse geografiske forskelle ligger en række kommuner, som på forskellig vis høster – eller ikke høster – af parcelhusejernes ønske om en ny bolig. Forskellene tyder ikke blot på en konkurrence, men at nogle kommuner er bedre til at tiltrække nye borgere.

#### To incitamentsgrupper

Ofte er det forventede eller aktuelle ændringer i livssituationen, der får emptynesters til at beslutte at flytte. Dernæst har de – som alle andre aldersgrupper - mange forskellige individuelle faktorer, der påvirker deres valg, bla. socioøkonomiske forhold, husets beliggenhed, stand, lokalsamfund, arbejde, børn og fritidsinteresser, og ikke mindst opfattelsen af, hvad der er et godt hjem. Generelt kan vi dog sige, at det typisk er enten push-faktorer eller pull-faktorer, der får emptynesters til at flytte fra deres parcelhus.

Her adskiller emptynesterne sig i to incitamentsgrupper, hvoraf den første er den største:

- Flytning som nødvendighed (push): Parcelhuset bliver en byrde, så man forsøger at finde en alternativ bolig, gerne i lokalområdet, som er mindre, vedligeholdelsesfri, uden uforudsete renoveringer, betalbar og centralt placeret i forhold til infrastruktur. Denne gruppe domineres af ældre, mere lokalbundne beboere. Afhængig af helbredet er der forskellige behov og ønsker til den ny bolig.

- Flytning af lyst (pull). En mindre gruppe, her defineret som de pull-gruppen, er mindre tilbøjelig til at flytte i en bolig, der ligner den gamle, men lægger vægt på, at den nye bolig skal danne rammen om et nyt liv. De er ofte yngre, er ofte også

indstillet på at flytte fra lokalområdet og starte forfra et helt nyt sted. For dem er parcelhuset knyttet til en livsfase, som afsluttes, når børnene flytter hjemmefra. De opfatter således ikke parcelhuset som en permanent hjem, men som en overgangsbolig.

Da undersøgelsen samtidig viser, at flytteaktiviteten daler med alderen, så er der behov for at rette en fornyet opmærksomhed på de pull-faktorer, der kan få emptynesternes til overveje en flytning tidligere i livet.

Der er også stor forskel på, om man flytter som par eller som single. Generelt er flyttemobiliteten langt højere for singler end for par. Det er ofte kvinderne, der er mere tilbøjelige til at sige farvel til det gamle hus og starte forfra et nyt sted. Det betyder, at der potentielt skal rettes en særlig opmærksomhed på single-mænd.

#### Idealboligen

Samler man resultaterne af registerdataundersøgelsen, survey og interviews, så der en række fællestræk, som tegner billedet af den ideelle seniorvenlige bolig:

- En bolig i samme område, som man kommer fra, gerne lidt tættere på velfærdsfunktioner og offentlig transport.
- En boligstørrelse på 81-120 m<sup>2</sup> tiltrækker mange grupper (par), uanset hvilken størrelse bolig man tidligere boede i (41 % vælger at flytte til denne størrelse bolig).
- Singler (og nogle par) er også glade for en mindre bolig på 80 m<sup>2</sup> eller derunder (30 % flytter til denne boligstørrelse)
- Både enfamiliehuse, lejligheder og rækkehuse er populære (hhv 32 %, 32 % og 25 % af emptynesters flytter til denne type)
- Gerne en nyopført (eller nyrenoveret) bolig (48 % flytter til en bolig opført efter 1981, og emptynesters efterspørger generelt boliger med lav vedligeholdelse)
- Beliggenhed i en mellemstor by, hvor der er adgang til service, kultur, offentlig transport og natur.

Den ideelle seniorbolig ligner altså den bolig, man kommer fra, men er mindre, med adgang til et privat uderum, tæt på velfærdsfunktioner og indkøb samt tæt på enten natur eller by. Der skal være helst være et gæsteværelse, hvis ikke i boligen, så i et fælleshus. Citat fra kvalitativt interview:

*"Vi forestiller os enten en andelsbolig eller ejerbolig – eller leje, kan det også være, hvis det er det rigtige - ejerformen er sådan set underordnet. Men vi siger, den skal være omkring 100 m<sup>2</sup> med plads til gæsteværelse, så der er plads til barnebarnet, og så skal vi kunne invitere gæster og have et rum at være i. Medmindre det kan løses med et fælleshus og kollektive gæsterum. Boligen skal helst være etplans, eller der skal være elevator. Det skal dog ikke være højt oppe, hvis det skal være en lejlighed, for vi skal kunne komme ud, hvis der er strømafbrydelse, hvis elevatoren ikke virker – vi skal ikke risikere at blive isoleret i vores lejlighed. Og hvis der ikke er en [privat] have, man kan gå ud i, skal der være en stor altan, man kan opholde sig på. Det skal ikke være sådan en lille én. Hvis vi ikke længere*

brokvartererne) komme andre til gode – og samlet set ville det give en mere effektiv anvendelse af den eksisterende bygningsmasse.

Det hører dog med til billedet, at det ikke er i alle dele af landet, at der står børnefamilier klar til at flytte ind i de huse, som emptynesters efterlader, og at en fraflytning disse steder ikke nødvendigvis ville resultere i mindre nybyggeri, men muligvis blot et tomt hus. Omvendt er der områder i landet, hvor flyttefrekvensen blandt emptynesters i parcelhuse er lav, og hvor der er samtidig er efterspørgsel på enfamiliehuse. Det gælder typisk kommuner tæt på større urbane vækstcentre.

*kan køre bil, skal der være adgang til offentlig transport, og der skal være adgang til indkøb og specialbutikker. Og meget gerne også restauranter og teater i gåafstand".*

Surveyen viser en få krav til seniorvenlige elementer i den nye bolig. Dette uddybes i de kvalitative interviews, hvor informanterne udtrykker en vis skeptisk over for de mere konventionelle ældreboliger. Ikke fordi emptynesters afviser boliger med elevator, gode, rumlige badeværelser og mulighed for at blive gamle i den bolig, de flytter ind i. Men generelt anser de ikke sig selv som målgruppen for ældrefunktioner i boligen. Af samme grund er flere også indstillet på at flytte igen, når de bliver (endnu) ældre og får brug for pleje og andre boligbehov. For de fleste er en fremtidssikret bolig i lige så høj grad en bolig, som er betalbar, i bedre stand og minimalt vedligeholdelseskrævende. Ligesom adgang til velfærdsfunktioner og offentlig transport er lige så vigtig som adgang til praktisk hjælp fra naboer eller familie.

De kvalitative interviews viser således et dilemma mellem at bevare sin autonomi så lang tid så muligt, og så erkendelsen af, at de på sigt får brug for praktisk hjælp hos enten nære slægtninge eller naboer. Dilemmaet knytter sig således også til ønsket om evt. fællesfunktioner og adgang til andre i samme situation, for eksempel bofællesskaber.

#### Nedskalering – og potentialerne ved øget flytteaktivitet

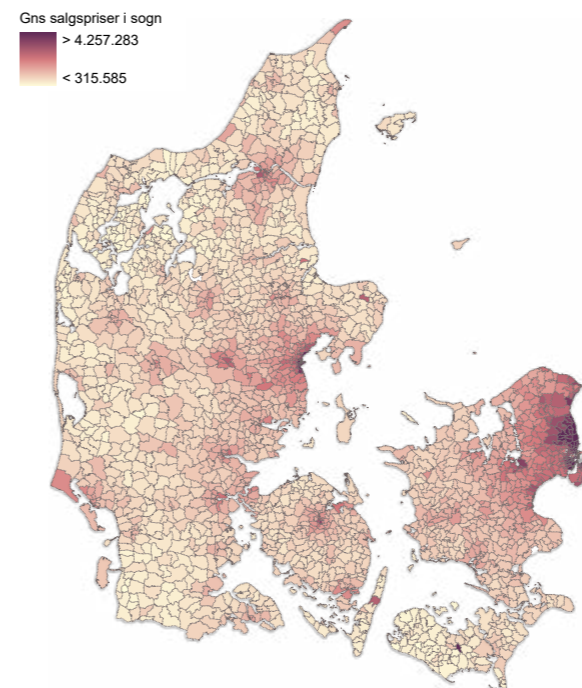
Når emptynesters flytter, nedskalerer de deres boligareal med i gennemsnit 41 m<sup>2</sup>. Med de flytninger, der finder sted blandt emptynesters fra parcelhusene i dag (45.000 emptynesters årligt, svarende til 4,5 %), nedskaleres der for 1.772.758 m<sup>2</sup>. Det svarer til ca. 10.000 enfamiliehuse á 180 m<sup>2</sup>. Dette er et nettotal, dvs. forskellen på den tilflyttede og den fraflyttede bolig.

Hvis man alene kunne løfte flyttefrekvensen blandt de som flytter fra enfamiliehuse, så den svarede til gennemsnittet for andre boligtyper (6,8 %) ville det svare til samlet 68.000 flytninger per år, hvilket ville frigøre 2.678.834 m<sup>2</sup>, eller hvad der svarer til 15.000 parcelhuse på 180 m<sup>2</sup> (5.000 flere huse end i dag). Hvis man kunne fordoble flyttefrekvensen blandt emptynesters i enfamiliehuse (fra 4,5 % til 9 %), ville det svare til en frigørelse af i alt 20.000 huse pr år (på 180 m<sup>2</sup>).

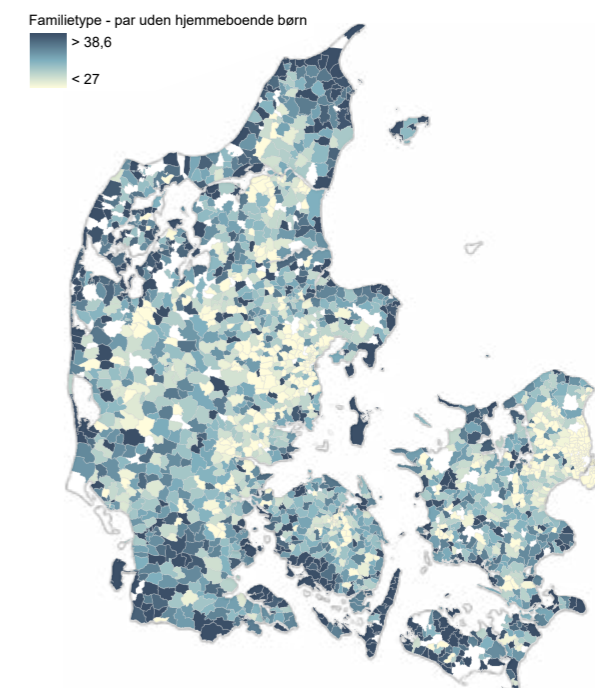
Det nuværende byggeri af parcelhuse er på 922.000 m<sup>2</sup> (2025), svarende til 5.100 huse på 180 m<sup>2</sup>. De nuværende emptynester-flytninger efterlader derfor plads, der dækker næsten det dobbelte af nybyggeriet (1,7 mio. m<sup>2</sup> frigjort plads årligt mod 0,9 mio. m<sup>2</sup> nybyggeri). Når nybyggeriet ikke er større, kan det hænge sammen med, at det er svært at finde plads til at bygge nyt i de eftertragtede områder.

Hvis flytteprocenten blandt emptynesters i enfamiliehuse kunne fordobles, ville det svare til, at der kom yderligere 10.000 huse i udbud; det ville både kunne reducere nybyggeriet og tillade mange flere at bo i parcelhus. Det ville formentlig øge boligforbruget for tilflytterne, fx for børnefamilier der bor småt i byen, men flytter til et større hus i forstaden til de større byer. Til gengæld ville de boliger børnefamilierne flytter fra (fx på

**"Vi forestiller os enten en andelsbolig eller ejerbolig – eller leje, kan det også være, hvis det er det rigtige - ejerformen er sådan set underordnet. Men vi siger, den skal være omkring 100 m<sup>2</sup> med plads til gæsteværelse, så der er plads til barnebarnet, og så vi skal vi kunne invitere gæster og har et rum at være i. Medmindre det kan løses med et fælleshus og kollektive gæsterum ... "**



Gennemsnitlige salgspriser for enfamiliehuse.  
 Kilde: Parcelhusatlas, 2023.



Andel af emptynesters i landets enfamiliehuse, fordelt på sogne (pct). Kilde: Parcelhusatlas, 2023.

I det foregående kapitel har vi fokuseret på at få en større forståelse for beboernes overvejelser om flytning, samt bekymringer og forhåbninger til alternativer til det klassiske enfamiliehus. En central pointe er ønsket om at flytte så kort som muligt for at kunne bevare sit sociale netværk og hjemmевante omgivelser.

Dette ønske har dog meget forskelligartede muligheder for at blive opfyldt afhængigt af geografi. På de to ovenstående danmarkskort kan man se gennemsnitlige salgspriser for enfamiliehuse, og andelen af par uden hjemmeboende børn som procentuel andel af parcelhusbeboerne.

De to kort viser stort set den modsatte fordeling. Dette kan pege på, at der er store grupper af par uden hjemmeboende børn, der bor i områder, hvor deres bolig rummer en begrænset friværdi. Flertallet af disse områder er også områder med vigende eller faldende befolkningstilvækst, så udviklingen må forventes at forsætte. I de større byer og særligt i fingerplan-området omkring København, har prisudviklingen været anderledes gunstig for beboerne, og da enfamiliehuse i disse områder også er eftertragtede for yngre børnefamilier, rummer enfamiliehuse i disse områder formentlig et stort potentielt råderum.

Noget kan altså tyde på, at der er stor geografisk forskel på hvor stort et økonomisk råderum man kan frigøre til at realisere sin alternative boligdrøm. I en række områder kan man bo så billigt i et enfamiliehus, at det vil være svært at etablere et økonomisk rentabelt alternativ.

I arbejdet med denne publikation har vi været i dialog med en række aktører i byggebranchen med henblik på at afklare hvor

private udviklere, pensionskasser og almene boligselskaber ser økonomisk realistiske muligheder for at etablere alternative boligformer. Her danner der sig overordnet et lignende mønster: Jo tættere man kommer på de større byer og særligt Fingerplan-området, jo større er mulighederne for at etablere boliger til seniorer.

I de centrale byområder med voksende befolkning og stigende boligpriser er det som tommelfingerregl attraktivt at etablere boliger til seniorer. Lidt længere ud kan de almene boligselskaber stadig matche det omkringliggende lejeniveau, men særligt i områderne langt fra de større byer, med stor andel af par uden hjemmeboende børn, kan det være svært at etablere en solid business case.

Der er tale om et stort emnefelt, med mange nuancer og uopvejede muligheder. For at give læseren et større indblik i mulighedsrummet har vi her samlet en række visionskoncepter til inspiration, og et udpluk af realiserede projekter tegnet af Sweco Architects. Vi har yderligere genbesøgt en række af bebyggelserne, og interviewet både beboere og professionelle aktører om deres konkrete erfaringer.

De viste visionskoncepter og realiserede projekter er sorteret efter grad af urbanitet, rækkende fra eksisterende landejendomme til tætbebygget storby i over 10 etager. En række af de viste typologier kan findes i både mindre kommunale hovedbyer og forstæder til de større kommuner, andre må forventes kun at kunne realiseres på landet eller i de nye byområder i Danmarks største byer. Nogle af koncepterne tjener som tænkt inspiration til afprøvning af nye muligheder, andre udgør realiserede bebyggelser med velfungerende driftøkonomi.

# 04 Koncepter, Realiserede byggerier & Interviews med aktørerne

## Landligt generationskollektiv

Fællesskabsorienteret udnyttelse af eksisterende landbrugsbygninger (visionskoncept)

Befolkningen i landkommunerne bliver ældre. I byerne drømmer en række børnefamilier om et liv på landet. En række ældre ønsker at holde sig i gang efter et langt selvhjulpent arbejdsliv, men kan ikke overskue en hel landejendom på sigt. De yngre ønsker adspredelse fra livet i de større byer, men kan ikke svinge både et fuldtidsjob i byen og et fuldtidsjob i eget landbrug. Kan regnestykket gå op, hvis generationerne organiserer sig sammen?

Der findes en stor gruppe eksisterende gårde og landbrugs-ejendomme rundt om i landet, som rummer et potentiale for omdannelse til kollektive boformer. Her kan generationsgrupper, der ikke hver for sig kan varetage driften af en hel landejendom, få tidsregnestykket til at gå op ved at samarbejde, og samtidig skaffe sig rigelig plads og nærhed til naturen inden for en overkommelig økonomisk ramme.

Det landlige andelsfællesskab tilbyder en fællesskabsorienteret boligform i tæt samspil med naturen, hvor mennesker på tværs af alder og livsfaser kan dele ressourcer, ansvar og hverdagsliv i bo- og driftfællesskaber i landdistrikterne.

Boligformen kombinerer private boligenheder/lejligheder med fælles faciliteter såsom fælleskøkkener, værksteder, opholdsrum, haver og dyrkningsarealer. Inspireret af den historiske andelsbevægelse understøtter denne organisering videndeling og fællesskab med fokus på fælles ansvar og effektiv ressourceanvendelse.

Fællesskabet bygges op omkring fælles praktiske arbejdsopgaver, og kan virke fordrende særligt for den stadig større gruppe af ældre enlige mænd. Den fælles daglige drift kan understøtte nye praksisorienterede fællesskaber, hvor beboerne løbende har anledning til at udrette noget i fællesskab, uden at skulle overkomme sociale barrierer på tværs af generationer eller baggrund. Afgrøderne i en køkkenhave er ligeglade med, om man er 6 år, 46 år eller 76 år gammel, men kan til gengæld give mening på tværs i tilberedt form i fælleskøkkenet.

En stor andel af disse eksisterende landejendomme ligger i områder, hvor kommercielle og almene operatører ikke kan få en traditionel business case til at gå op. Forslaget forudsætter derfor et højt niveau af lokalt engagement og fælles forpligtelse, da etableringen i høj grad afhænger af beboernes egen organisering og vilje til at indgå i fællesskab. Potentialet er imidlertid betydeligt, både i forhold til at skabe alternative boligformer, styrke bosætning i landdistrikterne og tilbyde boligmuligheder, der understøtter sociale fællesskaber og nærhed til naturen.



Læs mere om emnet i projektet "Delegårde" på Bevar-mere.dk eller her: [LINK](#)

Fællesskabet bygges op omkring praktiske fælles arbejdsopgaver og kan virke fordrende, særligt for den stadig større gruppe af enlige, ældre mænd.



Den fælles daglige drift af en landejendom kan understøtte nye praksisorienterede fællesskaber, hvor beboerne løbende har anledning til at udrette noget i fællesskab, uden at skulle overkomme sociale barrierer på tværs af generationer eller baggrund.

## Det Gamle Rådhus

Transformation af velfærdsbyggerier i de tidligere kommuncentre (visionskoncept)

Urbaniseringen bliver et til stadighed mere centralt emne i det danske samfund, men er på ingen måde en ny udvikling. Kan vi tænke de administrative forandringer sammen med den demografiske udvikling og udnytte den eksisterende bygningsmasse som en del af løsningen?

Før 1970-reformen var Danmark organiseret i omkring 1.400 små administrative enheder – primært sognekommuner og købstæder. Sognekommunerne havde sjældent traditionelle rådhus, men beskedne kommunkontorer, ofte placeret hos sognerådsformanden eller i den lokale skole. 1970-reformen reducerede antallet til 271 kommuner, hvilket gjorde mange små kommunkontorer og landsbyskoler overflødige.

I kommunalreformen i 2007 blev 271 kommuner til 98 kommuner og en lang række rådhus, domhuse og velfærdsbyggerier blev i nogen grad tilovers. Social- og Boligministeriet gennemførte en kortlægning i 2014, der viste, at omkring 40 % stadig stod tomme.

### Dobbelt urbanisering – nye muligheder?

I vores survey svarer mange respondenter at de ønsker at flytte så kort som muligt, men at man meget gerne vil flytte tættere på den nærmeste by, offentlig velfærd mm. Dette ligger i tråd med fænomenet dobbelt urbanisering: Bor man eksempelvis i et mindre bysamfund i en stor geografisk kommune, sker en stor del af urbaniseringen inden for kommunens grænser. Man flytter ikke pludselig til København eller Århus, men oftest til den nærmeste større by. På måde er det ofte inden for kommunen, at forskellige bysamfund konkurrerer om borgerne.

På den baggrund er der mulighed for tænke boligrotation. De funktionstømte velfærdsbyggerier er ofte centralt placeret i byerne eller strategisk beliggende i relation til overordnede veje og udgør markante, identitetsskabende elementer i det lokale bybillede. De ligger på den baggrund ideelt for seniorer, der ønsker at flytte til byens muligheder uden at flytte væk fra deres sociale netværk.

### Nye kapitler i en eksisterende historie

De eksisterende bygninger rummer alle en høj arkitektonisk kvalitet, robuste konstruktioner og generøse rumlige proportioner, som giver særligt gode forudsætninger for nye boligtypologier. Store fællesrum, høje lofter og fleksible planstrukturer muliggør en kombination af private boliger og fælles funktioner som fælleskøkkener, arbejdsrum, gæsteværelser og fælles opholdsarealer. På den måde skabes boliger, der understøtter både individualitet og fællesskab i hverdagen.



Visionen er at udvikle boliger, der tilbyder rammer for sociale fællesskaber på tværs af alder, livssituation og husholdningstyper. De tidligere offentlige bygningers historiske rolle som samlingssteder genaktiveres og videreføres i en ny form, hvor fællesskab igen bliver en integreret del af bygningernes funktion.

Transformationen bidrager samtidig til en bæredygtig byudvikling ved at genanvende eksisterende bygningsressourcer og minimere behovet for nybyggeri. Ved at tilføje boliger og liv til bygninger, der i dag står tomme, styrkes bymidter og lokalsamfund, og der skabes attraktive, langtidsholdbare boliger med stærk stedstilknytning. Visionskonceptet peger dermed på en fremtidig boligform, hvor arkitektonisk arv, bæredygtighed og sociale fællesskaber tænkes sammen i en helhedsorienteret vision.

Visionen er at udvikle boliger, der tilbyder rammer for sociale fællesskaber på tværs af alder, livssituation og husholdningstyper.



De tidligere offentlige bygninger er typisk placeret centralt i byerne eller i direkte tilknytning til overordnede vejforløb. Placeringen sikrer høj synlighed, god tilgængelighed og nærhed til byens funktioner, hvilket gør dem velegnede til nye boligformer med stærk lokal forankring.

## Rudkøbing gamle skole

Historisk skolebygning er blevet til 22 almene seniorboliger

I Rudkøbing er man lykkedes med at omdanne en central brik i lokalsamfundet til et levende hjem for 22 seniorer. Da skolen fra 1921 blev lagt sammen med en større central skole, greb man chancen og skabte nye rammer med gamle rødder.

Identitet og hjemlighed tager tid at opbygge, og i nybyggede almene boliger, hvor lejemålene løbende nulstilles til gavn for den næste lejer, kan det være svært at lægge sin egen historie i forlængelse af bygningens historie.

Skolen i Rudkøbing er opført som en central pille i lokalsamfundet og man har på opførelsestidspunktet tillagt bygningen høj prioritet. Bygningen er opført i materialer af høj kvalitet, med stor lofthøjde og mange byggetekniske detaljer. Bygningen er tilsvarende opført på en måde, der har gjort det muligt at transformere den, og kan således fremstå som et idealeksempel i bestræbelserne på at bygge til fremtidig transformation.

I den Bevar Mere støttede publikation "Social værdiskabelse for beboerne i transformerede og renoverede boliger - Læring på tværs af fire transformationscases" har man genbesøgt den ombyggede skole efter indflytning i seniorboligerne, og her peger beboerne netop på kvaliteten i at overtage en historisk ramme:

"Flere beboere fremhæver på tværs af casene, at den historiske ramme er med til at understøtte oplevelsen af ikke bare at bo i en "hvid skotøjsæske", som refererer til nybyggede boliger. Det nævnes, at det er en kvalitet ikke at bo i en ensformig bygning uden identitet – som meget nybyggeri opleves som."

Læs mere om projektet på [Bevar-mere.dk](http://Bevar-mere.dk) og i Bevar Meres eksempelsamlinger :

- "Nye boliger i gamle bygninger"

[\[LINK\]](#)

- "Social værdiskabelse for beboerne i transformerede og renoverede boliger"

[\[LINK\]](#)



Arkitekt: C&W Arkitekter A/S - Fotograf: ©Thomas Rockall Muus



Arkitekt: C&W Arkitekter A/S - Fotograf: ©Thomas Rockall Muus

|            |                    |                                  |                            |
|------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Koncept    | Seniorboliger      | Samlet areal:                    | 2.300 m <sup>2</sup>       |
| Lokation:  | Rudkøbing          | Antal boliger / Boligstørrelser: | 22 stk                     |
| Ejer/leje: | Almene lejeboliger | Fællesfaciliteter:               | Fælles ude- og indearealer |



Den gamle skole er indrettet med generøse højloftede rumligheder, som bibringer de 22 almene boliger usædvanlige høje rumlige kvaliteter.

Arkitekt: C&W Arkitekter A/S  
Fotograf: ©Thomas Rockall Muus

## Blandet Lokalplan

Store huse, små huse, dobbelthuse og rækkehuse i samme område? (visionskoncept)

En række af landets parcelhuskvarterer er planlagt i en tid, hvor man planlagde efter et ideal om den funktionsopdelte by: Boliger, arbejde og trafik hver for sig. Siden har man arbejdet med at genindføre den blandede by i bymidterne. Kan vi gøre det samme i parcelhuskvarterne?

Størstedelen af de danske enfamiliehuse er i dag beboet af folk, hvis børn er flyttet hjemmefra. Man flyttede ind i samme livssituation som unge børnefamilier, og ankommer nu i alderdommen på samme tid. Vores survey viser, at de færreste ønsker at flytte ret langt, men peger samtidig på, at mange er villige til at skalere ned, hvis den rigtige bolig findes lokalt. Surveyen peger tilsvarende på, at det mest populære alternativ til det store enfamiliehus er et mindre parcelhus i lokalplanen (ca.110m<sup>2</sup>).

Den blandede lokalplan tager derfor allerede i planlægningsfasen afsæt i ønsket om at skabe større variation i boligområder, der traditionelt har været præget af ensartede boligstørrelser. Ideen er planmæssigt at fastlægge et boligmix, der systematisk blander boligstørrelser fra feks. 65-200 m<sup>2</sup> inden for den samme plantypologi.

Ved at blande mindre parcelhuse, dobbelthuse, klyngehuse eller opdele større enfamiliehuse i to selvstændige boligenheder, bliver det muligt at skabe boligrotation lokalt, og dermed sikre løbende blanding af beboere og livssituationer. Denne tilgang muliggør en mere effektiv udnyttelse af eksisterende grunde, samtidig med at den klassiske boligtypologi med egen indgang og privat have bevarer.

Den blandede lokalplan sigter mod at skabe et nært og inkluderende lokalmiljø, hvor beboere i forskellige aldre, husstandstyper og livssituationer kan bo side om side. Området indrettes med fokus på trygge boligstrukturer, overskuelige rum og uformelle mødesteder, der understøtter hverdagsliv, naboskab og sociale relationer. Dette skaber mulighed for, at beboere kan blive boende i området gennem forskellige livsfaser – fra unge og børnefamilier til seniorer.



Den blandede lokalplan sigter mod at skabe et nært og inkluderende lokalmiljø, hvor beboere i forskellige aldre, husstandstyper og livssituationer kan bo side om side og skalere ned i lokalområdet.



Vores survey peger på, at det mest populære alternativ til et stort enfamiliehus, er et lille enfamiliehus i samme lokalområde. Kan vi indføre den blandede by i parcelhuskvarterne?

## Opdelt Parcelhus

Vores analyser viser at de færreste ønsker at flytte fra deres parcelhus. Opdeles parcelhuset, kan man tilpasse sin boligsituation uden at flytte.

Lokalplanlægning er en stor del af arbejdet med at fremme større boligrotation: Både som designende planlæggere og som planlæggere, der administrerer rammer om lokal virkelyst. Ved at arbejde strategisk med opdeling af eksisterende parcelhuse i eksisterende lokalplaner, kan beboerne være med til at tilvejebringe løsninger og bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse.

Survey og registeranalyse i det foregående kapitel peger på at empty nesters i enfamiliehuse flytter markant mindre end øvrige empty nesters i samme livssituation. Ved at åbne for ombygning og opdeling af den eksisterende parcelhusbygningssmasse, kan man imødekomme denne gruppes ønske om at blive boende uden at opgive visionen om øget boligrotation. Den eksisterende beboer kan blive boende, og beboere i lokalområdet kan finde en mindre bolig uden at forlade kvarteret. På sin vis kan man sige at huset udvikler sig i takt med dets beboere – et godt alternativ til den større nedrivningsbølge, som særligt enfamiliehuse gennemgår i disse år.

I den Bevar Mere støttede rapport "Bevar, del og bo flere sammen- Casesamling" har man samlet en række eksempelscases, der kan tjene som inspiration for borgere i alle aldre og livssituationer. Her gennemgås forskellige mulige kombinationer af beboergrupper i forskellige livssituationer. Deres ønsker og bekymringer sammenholdes med konkrete bygningers indretning og egenart, hvilket yderligere kan understøtte processen frem imod byggeansøgning og realisering. I "Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse" (støttet af Bevar Mere) sandsynliggøres det, at en stor del af den forventede nationale befolkningstilvækst og forskydninger afledt af urbaniseringen kan håndteres indenfor den eksisterende bygningsmasse. At flytte sammen med naboen, kan altså på sin vis være del af en større omstilling i byudviklingen og en nøgle til skalerbar boligrotation.

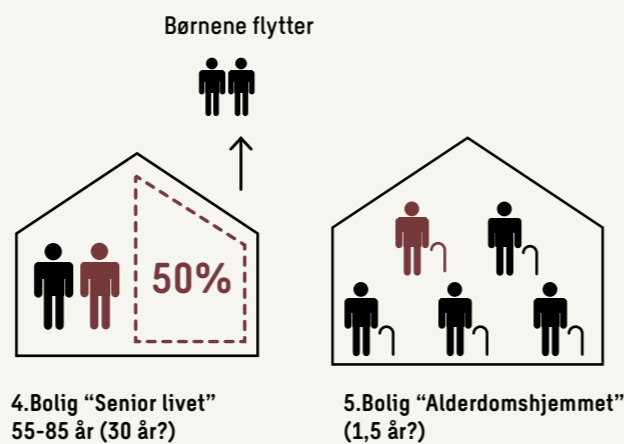
Læs mere om projektet på [Bevar-mere.dk](http://Bevar-mere.dk) og i Bevar Meres eksempelsamlinger :

- "Bevar, del og bo flere sammen- Casesamling"

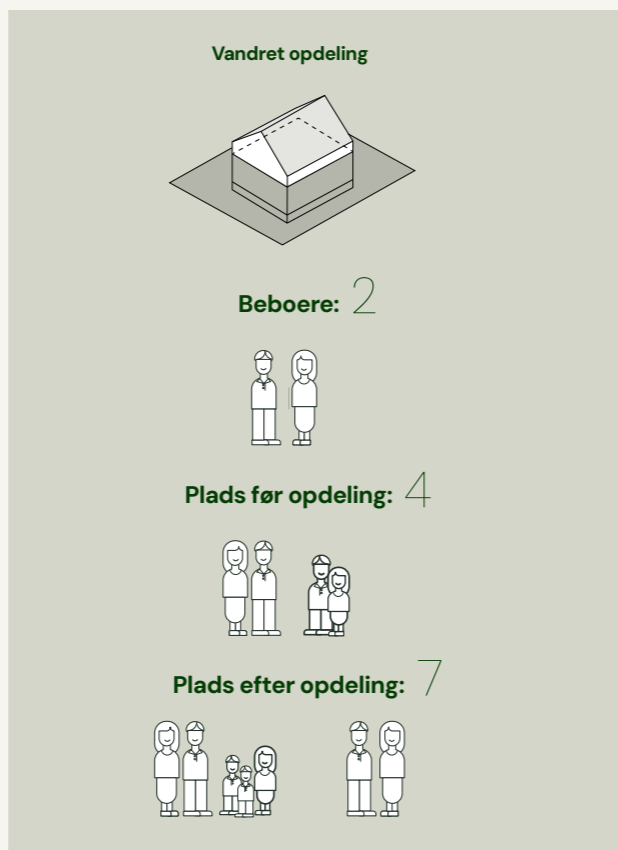
[\[LINK\]](#)

- "Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse - Baggrundsrapport"

[\[LINK\]](#)

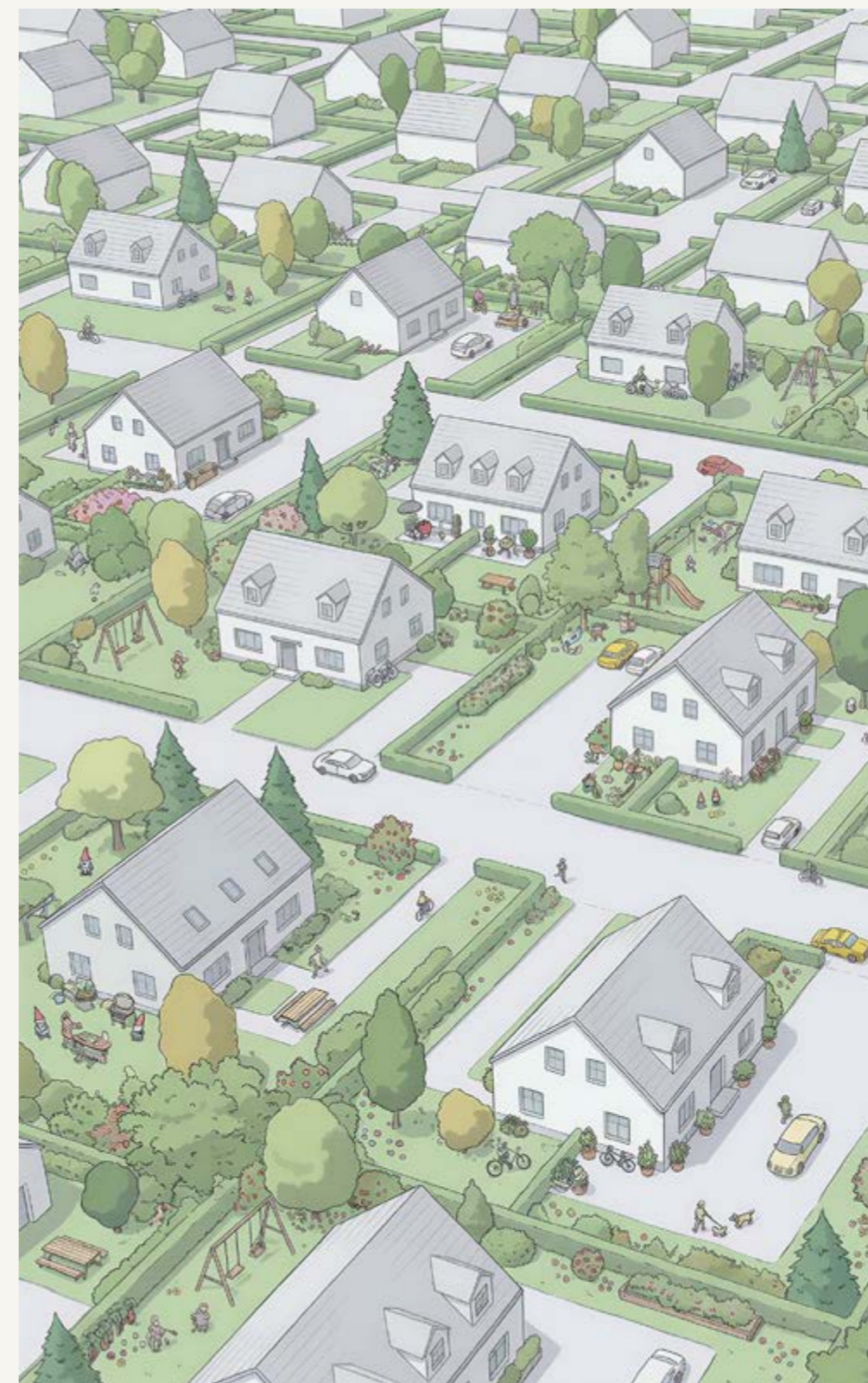


Boligsituationen efter børnene er flyttet hjemmefra, er ofte den længste - ofte i størrelsesordenen 30 år.  
Illustration fra publikationen "Potentialer for indretning af flere boliger i den eksisterende bygningsmasse"



Ændrede livssituationer - Ændrede bygninger  
Illustration fra publikationen "Bevar, del og bo flere sammen"  
v. Transition & ARK OIE

Siden parcelhusbølgen startede, er husene blevet større og større. Gennemsnitsstørrelsen for nybyggede parcelhuse er nu over 200 m<sup>2</sup>. Det svarer i runde tal til to idealboliger jf. vores survey med empty nesters.



Empty Nesters i parcelhuse flytter markant mindre end andre i samme situation. Ved at dele deres huse op i flere boliger, kan de understøtte boligrotation uden at flytte.

## Skovhusene

6 Klyngehuse i nær familie med parcelhusene  
– midt mellem parcelhuse og naturområde

Skovhusene er et bevis på, at indpasning af senioregnede boliger kan lade sig gøre på selv meget små grunde tæt på eksisterende parcelhuskvarterer. Hver en kvadratmeter er strategisk gennemtænkt i forhold til bokvaliteter, fællesskab og læringer fra parcelhusene.

Byggeriet ligger midt imellem et naturområde, et erhvervsområde og en række parcelhuskvarterer. Bebyggelsen er indrettet som 6 mindre klyngehuse på ca. 100m<sup>2</sup>, med egen privat baghave, åben forhave og et centralt fælles haverum.

Udearealerne mellem boligerne er tænkt som en integreret del af bebyggelsen og fællesskabet. Landskabet er bearbejdet med fokus på biodiversitet og mere vild beplantning, hvilket knytter Skovhusene tæt til de omkringliggende naturområder ved Ejby Mose. De grønne omgivelser bidrager til rolige opholdsmuligheder og giver beboerne daglig adgang til naturen og fælles uderum som en del af hverdagen.

Idet haverne er orienteret øst/vest, er både den private baghave og den mere åbne fællesskabsorienterede forhave attraktive, og giver således beboerne mulighed for at være i fællesskabet, når de har lyst, og trække sig tilbage, når de har lyst.

Bebyggelsen svarer således på en række af de ønsker, respondenterne i surveyen (se tidligere kapitel) peger på: Boligtypologien minder meget direkte om parcelhuset, bebyggelsen ligger få hundrede meter fra et eksisterende parcelhuskvarter, og beboerne kan fastholde et haveorienteret liv i grønne omgivelser, med meget mindre vedligehold. Bebyggelsens parcelhusbeslægtede volumen og beskedne grundareal gør den tilsvarende til en mulighed, planlæggere kan tænke ind som en slags boligrotationsventil i de monofunktionelle parcelhuslokalplaner – uden at ødelægge kvartrernes egenart.

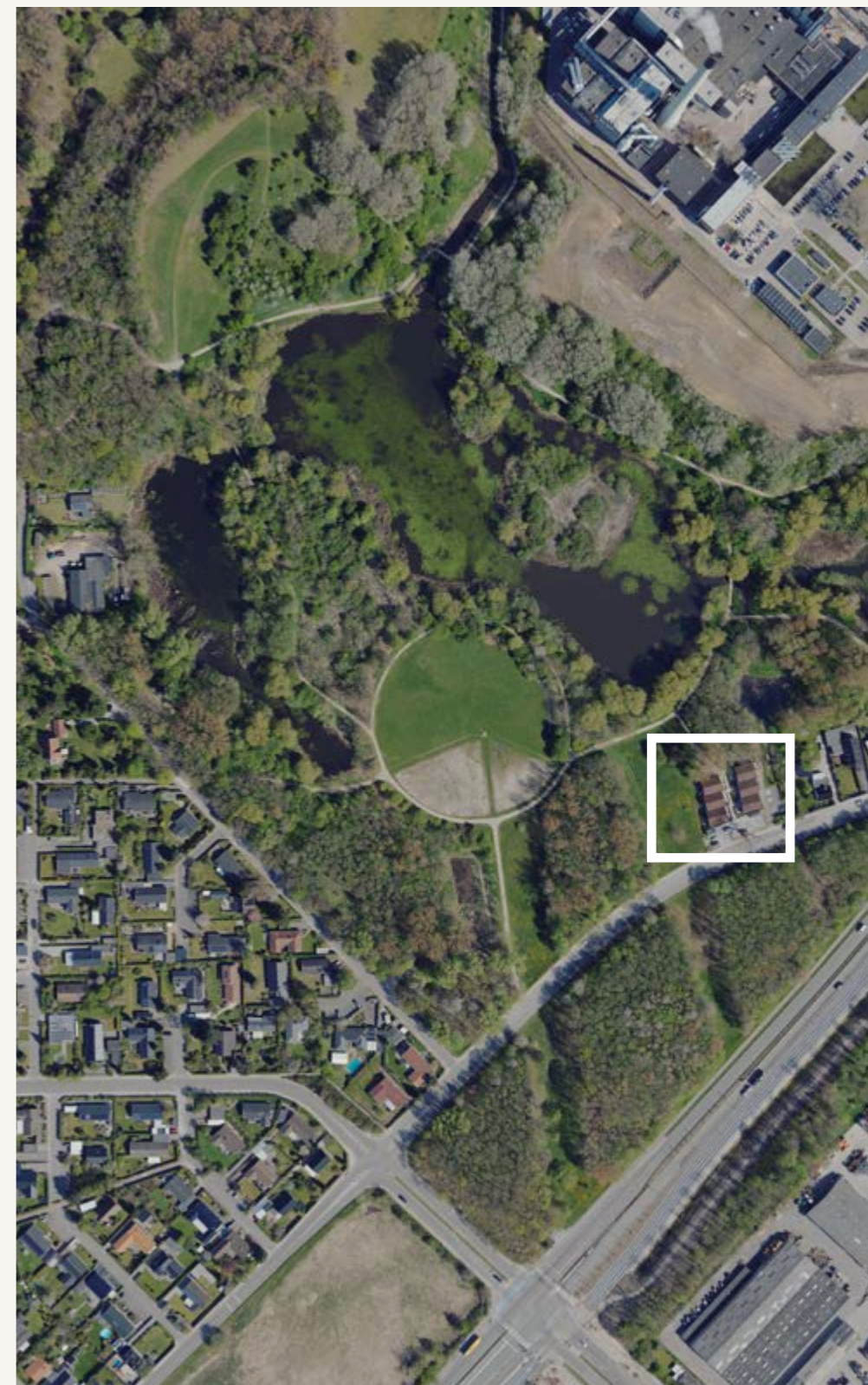
### Det bedste fra Parcelhuset

Projektgruppen har fra tidligste færd taget de kommende beboeres tilknytning til deres parcelhuse og medfølgende bekymringer ved fraflytning alvorligt: Derfor er der lagt vægt på et stort, gennemlyst køkkenalrum med en stor stue. Dette er gjort ud fra, at seniorer ofte kommer fra store huse og har brug for plads til en del møbler, som bærer på mange minder. Der er også en god, stor spiseplads, så familien kan samles eller naboer kan komme til spisning. Boligerne rummer også et ekstra soveværelse med arbejdsplads, der kan fungere som gæsteværelse for overnattende (børne)børn.



Boligen har desuden et depot, som ligger tæt på køkkenet og bruges som viktualierum af beboerne. Til de store handicapvenlige badeværelser er der et forrum til vaskemaskine, tørretumbler og opbevaring. Dette rum fungerer som et lille bryggers, som man kender det fra parcelhuse. Alle boliger er designet med udgangspunkt i, at man skal kunne bo der som gangbesværet, hvilket får boligerne til at fungere som en central brik og løsning i beboernes planlægning af deres sene alderdom.

|            |               |                                  |                            |
|------------|---------------|----------------------------------|----------------------------|
| Koncept    | Seniorboliger | Samlet areal:                    | 600 m <sup>2</sup>         |
| Lokation:  | Glostrup      | Antal boliger / Boligstørrelser: | 6 stk / 100 m <sup>2</sup> |
| Ejer/leje: | Ejerboliger   | Fællesfaciliteter:               | Fælles udearealer          |



*Bebyggelsen ligger lige ud til et naturområde og indgår samtidig som en forlængelse af det omkringliggende parcelhusmiljø. Placeringen skaber en overgang mellem bebyggelse og landskab.*



Fleksibelt byggeri i træ. Eksempler på mulige planvariationer.

Idet haverne er orienteret øst/vest er både den private baghave og den mere åbne fællesskabsorienterede forhave attraktive, og giver således beboerne mulighed for at være fællesskabet når de har lyst, og trække sig tilbage når de har lyst.



# Hjorteparken

Alment seniorbofællesskab  
stiftet af ildsjæle

Seniorer stiftede alment boligselskab og rykkede ud af forstadens parcelhuse. Hjorteparken i Farum viser, at den almene boligform også har potentiale til at frigøre kvadratmeter i parcelhuskvarterne – og tid og penge i seniorernes liv.

På en småbakked grund i udkanten af Farum – midt mellem kolonihaver, rækkehuse og et klassisk parcelhuskvarter – ligger seniorbofællesskabet Hjorteparken.

Bebyggelsen tæller 28 rækkehuse på mellem 70 og 110 kvadratmeter plus et stort fælleshus med gæsteværelser, fællesrum, fælleskøkken og overdækket terrasse. Mellem husene står store blomster- og rododendronbede, som beboerne selv har etableret. Hovedparten kommer fra lokalrådets mange parcelhuskvarterer og er vant til at holde have.

Egentlig var det slet ikke meningen, at beboerformand Bjarne Ørum skulle bo her. Han skulle bare hjælpe med at få boligerne opført. Efter en lang karriere i byggebranchen havde Bjarne Ørum i 2016 fået arbejde i OK Fonden, da sagen om Hjorteparken landede på hans bord.

Fonden havde dengang et samarbejde med Furesø Kommune om at etablere seniorbofællesskaber. En gruppe lokale seniorer, hvoraf flere havde en fælles fortid i det kommunale embedsværk, havde dannet en interessegruppe og med hjælp fra OK Fonden stiftet det boligselskab, der skulle blive til Hjorteparken. Fonden fungerede som foreningens forretningsfører, og da byggeriet startede op, blev Bjarne Ørum koblet på som OK Fondens projektleder på sagen.

Den erfarne byggemand må have gjort et godt indtryk, for da der uventet blev en bolig ledig, blev han og konen godkendt af det daværende visitationsudvalg til at overtage den.

”Beboersammensætningen har stor betydning for det sociale”.



Bjarne Ørum, formand i boligselskabet Hjorteparken

## Beboersammensætning er afgørende

Netop visitationsudvalget er en afgørende komponent i Hjorteparkens succes, vurderer Bjarne Ørum. Hjorteparken er en almen boligforening, men har af kommunen ekstraordinært fået lov til selv at styre, hvem der flytter ind. Eneste formelle krav er, at man skal være over 55 og uden hjemmeboende børn. Derudover er det op til visitationsudvalget at vælge nogen, der passer ind i beboergruppen.

”Beboersammensætningen har stor betydning for det sociale,” siger Bjarne Ørum.

Hjorteparken har flere udvalg og mange forskellige aktivitetsgrupper, fortæller formanden. Nogle driver fælleshuset, andre tager sig af udearealer og bygninger. Men der er også dem, der samles om krea-aktiviteter, ligesom der bliver holdt filmaftener og set landskampe i fællesrummet, som lejlighedsvist også danner ramme om fællesspisninger. Og så er der fredagsbarerne.

”Folk har så mange flasker stående, de ikke får brugt. Dem kommer de med, og så giver man en 10'er for en gin tonic, mens man snakker og spiller kort,” fortæller Bjarne Ørum.

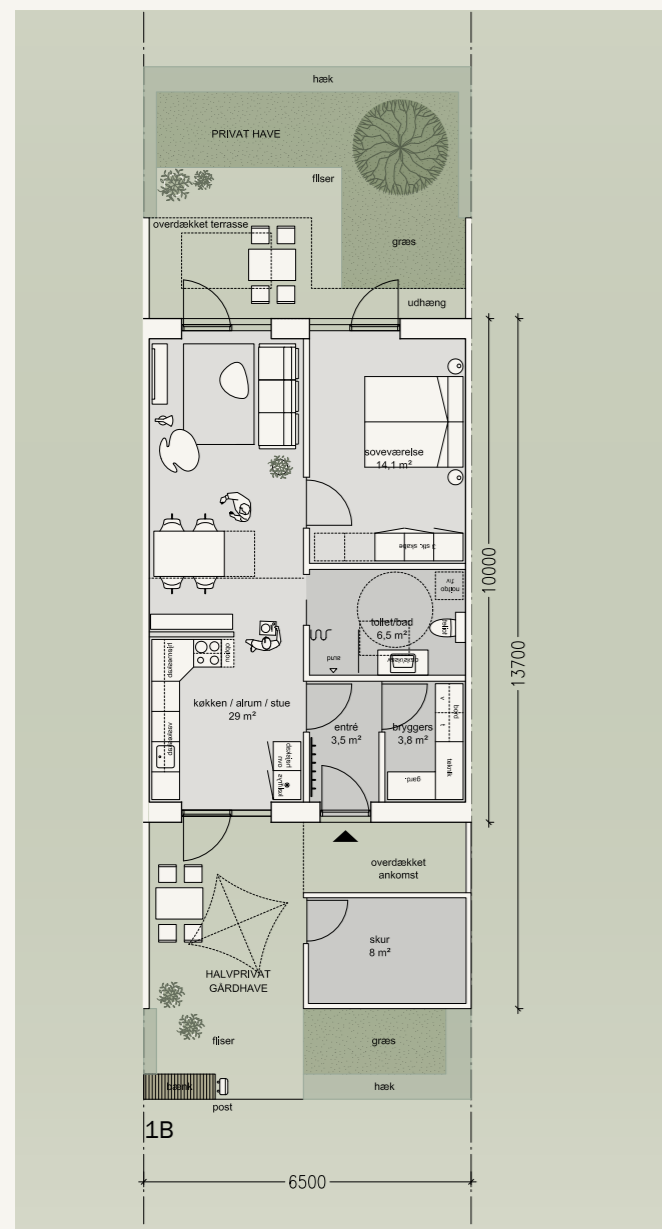
## Manglende aldersspredning er en udfordring

Helt fra begyndelsen har det været en del af præmissen, at man som beboer i Hjorteparken skulle yde efter evne og nyde efter behov, og indtil videre er det lykkedes beboerne at holde udearealer og bygninger ved lige selv.

|            |                    |                                  |                                   |
|------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Koncept    | Seniorbofællesskab | Samlet areal:                    | 3.000 m <sup>2</sup>              |
| Lokation:  | Farum              | Antal boliger / Boligstørrelser: | 28 stk. / 65-100 m <sup>2</sup>   |
| Ejer/leje: | Almen leje         | Fællesfaciliteter:               | Fælleshus, værksted og udearealer |



Hjorteparken ligger midt i mellem by, parcelhuse, rækkehuse og kolonihaver. Tæt på både grønne områder og S-togsnettet.



Men de senere år er det blevet sværere. Gennemsnitsalderen var tæt på de 70 ved indflytningen i 2019, og eftersom meget få er flyttet ud af Hjorteparken igen, er gennemsnitsalderen steget støt siden. Det begynder at kunne mærkes: Flere og flere rammes af de fysiske skavanker, som nu engang følger med alderen.

”Problemet er, at vi bliver for gamle samtidig,” siger Bjarne Ørum. ”Hvis nu vi fra starten af havde haft nogen med på 90 og nogen på 55, ville der have været en mere naturlig udskiftning, og dermed også en løbende udskiftning i arbejdskraften hos beboerne. Så aldersspredning er vigtig at holde sig for øje.”

Det betyder dog ikke, at Bjarne Ørum og de andre beboere ville ønske, at der havde været beboere i alle aldre i Hjorteparken. At have børn fast i så lille et område ville nok ikke fungere, siger Bjarne Ørum.

Hjorteparken består af rækkehuse i en etage med for- og baghave



### Savner ikke plads

For beboerne i Hjorteparken er rykket fra parcelhus til almen boligforening blevet billetten til en mere bekymringsfri tilværelse, hvor der for manges vedkommende også er kommet godt med luft i økonomien, fortæller Bjarne Ørum. På den måde har de draget fordel af at have boet et af de steder i landet, hvor der er rift om husene.

”Mange har fået frigjort opsparing i boligen og frihed til at rejse,” siger Bjarne Ørum. ”Det er også en stor fordel, at der ikke længere er noget særligt, der skal afklares, hvis vi engang skal på plejehjem – vi har selv styr på det. Vi er holdt op med at spekulere på mange ting.”

Personligt bor Bjarne Ørum sammen med sin kone i et af de rækkehuse, der er flest af i Hjorteparken, på 90 kvadratmeter – og de savner ikke mere plads, selvom de tidligere har været vant til meget mere.



## Plushusene i Tårnby

Fællesskaber i fællesskabet på tværs af generationer

Designede generationsfællesskaber trækker seniorer til færre kvadratmeter. Plushusene har skabt en kommerciel succes ud af bofællesskaber med primært børnefamilier og seniorer.

Lige i udkanten af Amagers vidtstrakte parcelhuskvarterer ligger en bebyggelse, som giver nogle interessante svar på, hvordan man kan få seniorer uden hjemmeboende børn til at flytte tidligere ud af deres parcelhuse.

Plushusenes afdeling i Taarnby tæller 155 lejeboliger fordelt på et- og toplans rækkehuse og etageboliger med lejligheder i op til tre etagers højde – og der er lang ventetid på at komme ind, særligt i de lave rækkehuse. Beboersammensætningen matcher stort set Plushusenes nøje afstemte måltal: 45 % seniorer, 45 % børnefamilier og 10 % øvrige.

Det er en formel, der har vist sig at fungere på tværs af Plushusenes aktuelt syv bofællesskaber, og som er baseret på grundige undersøgelser af efterspørgslen i markedet.

”Vi troede, vi skulle lave seniorbofællesskaber, men så snakkede vi med 8.000 seniorer. 74 % ville gerne bo sammen med børnefamilier,” fortæller Martin Kring, CEO i Plushusene. ”Og 89 % af de børnefamilier, vi spurgte, ville gerne bo sammen med ældre.”

### Afgørende detaljer trækker seniorer til

I afdelingen i Taarnby kommer rigtig mange af beboerne fra lokalområdet – ”en gang Amager, altid Amager,” som Martin

”Vi troede, vi skulle lave seniorbofællesskaber, men så snakkede vi med 8.000 seniorer. 74 procent ville gerne bo sammen med børnefamilier. Og 89 procent af de børnefamilier, vi spurgte, ville gerne bo sammen med ældre.”



Martin Kring / Direktør i Plushusene

Kring siger – og mange af de ældre kommer fra nærliggende parcelhuse, der tit har været dobbelt så store som de boliger, de flytter ind i. Det er nemlig især de små, etplans rækkehuse, som tiltrækker seniorer.

Men det er ikke kun muligheden for at bo i en ældrevenlig bolig tæt på børnefamilier og det tidligere hjem, som skaber succes. Der er en hel række forudsætninger og detaljer, som ifølge Martin Kring er helt afgørende:

”Det er altid vigtigt med grønne områder i nærheden, så man kan gå en tur i naturen. Derudover er det afgørende at være tæt på indkøb og offentlig transport, ligesom der skal være en sikker skolevej.”

Ud over beliggenhederne er der fællesfaciliteterne. Alle afdelinger af Plushusene er udstyret med et stort fælleshus med en lang række muligheder. For eksempel gæsteværelser, der kan lejes af beboerne. De ekstra sengepladser til gæster er ifølge Martin Kring er en vigtig forudsætning for mange seniorer, der flytter ind på færre kvadratmeter. Det samme gælder gør-det-selv-værkstedet, hvor der kan bores, saves, høvles og skrues på cykler. ”Især de ældre mænd kan altså ikke undvære deres værksted, så det her rum er sindssygt vigtigt,” siger Martin Kring, mens han fremviser rummet med det sirligt ophængte værktøj.

Fælleshuset rummer også lounge, legerum, fitnessrum, fælleskøkken og fællessal med basketnet, hockeemål og filmfremviser til landskampe og filmaftener. Men mindst lige så vigtig som de fysiske faciliteter er det faktum, at alle afdelinger af Plushusene er *faciliterede* fællesskaber.

|            |                       |                                  |                                   |
|------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Koncept    | Generationsfællesskab | Samlet areal:                    | 14.000 m <sup>2</sup>             |
| Lokation:  | Tårnby                | Antal boliger / Boligstørrelser: | 155 stk. / 60-130 m <sup>2</sup>  |
| Ejer/leje: | Privat leje           | Fællesfaciliteter:               | Fælleshus, værksted og udearealer |



Plushusene ligger lige på kanten mellem et stort parcelhusområde, et omfattende naturområde og tæt by i Ørestad Syd.



Rækkehuse i en etage med for- og baghave ud til de grønne fællesområde

#### Facilitator understøtter fællesskabet

Når en ny afdeling af Plushusene startes op, kobles en kok på fællesspisningerne i fire måneder. Ikke for at lave mad, men for at lære beboerne at bruge et storkøkken og kokkerere til mange mennesker. Hver afdeling af Plushusene har også en fuldtidsansat fællesskabskoordinator med eget budget. Fællesskabskoordinatoren understøtter fællesskaberne i stort og småt, lige fra ophængning af huskesedler i køkken og fitnessrum til at arrangere fastelavnsmøder, kortspil og stolegymnastik. Aktiviteterne kan beboerne tilmelde sig via Plushusenes app.

”Fællesskabet er vigtigt for mange seniorer. Vi hører ofte fra ældre par, at de gerne vil sikre sig, at den anden indgår i et godt, etableret og trygt fællesskab, hvis nu den ene skulle gå bort,” siger Martin Kring. Og fællesskabet lykkes Plushusene tilsyneladende med: I en beboerundersøgelse i Taarnby angav 82 procent af dem, der svarede, at de havde fået nye venner i bofællesskabet. Blot tre procent oplevede ofte at være alene uden selv at have valgt det.

Samtidig er fællesskabet med til at fastholde beboerne og skabe en relativt lav beboeromsætning på typisk 14-20 procent om året. Det er med til at gøre Plushusene til en fornuftig investeringscase for langsigtede investorer, siger Martin Kring. Men også på samfundsplan kan der være en gevinst, mener direktøren.

”Jeg kan ikke dokumentere det, men jeg tror, at dem, der deltager i fællesskabet, kommer senere ind i systemet, hvor de skal have hjælp af kommunen. I Plushusene er der altid en hjælpende hånd, man får en aktiv hverdag med sine naboer, og bare det at kunne dele sunde måltider med andre flere gange om ugen øger livskvaliteten i hverdagen,” siger han.

”Jeg kan ikke dokumentere det, men jeg tror, at dem, der deltager i fællesskabet, kommer senere ind i systemet, hvor de skal have hjælp af kommunen.”

Martin Kring, CEO i Plushusene

#### Mulighed for flere bofællesskaber – på de rigtige lokationer

Plushusene har en afdeling ved Lisbjerg i Aarhus, og ellers er resten af bofællesskaberne placeret i udkanten af hovedstadsområdet. Det er langt fra tilfældigt, fortæller Martin Kring. Fællesfaciliteterne, den relativt høje standard på boligerne og de faciliterede fællesskaber lægger nemlig alt sammen lidt til huslejen. Derfor er det vigtigt, at alternative lejemål i lokalområdet ikke adskiller sig alt for meget fra den husleje, Plushusene kan tilbyde (når man tager højde for den ekstra værdi, fællesskab og fællesfaciliteter giver).

Men selvom Plushusenes koncept ikke kan fungere alle steder i landet, har det ikke desto mindre vist, at det kan frigive parcelhuse i nogle af de meste eftertragtede områder. Dermed bidrager konceptet til at reducere efterspørgslen på nybyggede parcelhuse omkring de mest dynamiske byer.

”Og markedet er langt fra udtømt, mener Martin Kring. Hvis ellers lokalplanerne giver plads, bør der være muligheder ”i hele Fingerplanen og en række jyske købstæder,” vurderer direktøren.



# Transformation af utidssvarende alderdomshjem

Ændret lovgivning – problem eller mulighed?

Siden indførelsen af Lov om Alderdsunderstøttelse i 1891 har man bygget en lang række forskellige bud på alderdomshjem til ældre i Danmark. Ca. 1.400 private og kommunale, da antallet toppede. En lovændring i 1988 betød dog, at en lang række af disse boliger blev utidssvarende. Kan de omdannes til seniorbofællesskaber og få nyt liv for en ny slags ældre?

De tidligste alderdomshjem var relativt simple og rummede begrænsede faciliteter sammenlignet med moderne plejeboliger. Der var ofte tale om mindre boliger uden fokus på det, vi i dag kalder tilgængelighed. Efter anden verdenskrig udbyggede man velfærdsstaten markant i takt med den umådelige vækst i det omkringliggende samfund. I samme periode byggede man en lang række kommunale og private plejehjem, med stadig større komfort og fokus på beboernes velbefindende. I 1988 indførtes en lovændring, der betød, at man fremadrettet skulle opføre ældre- og plejeboliger som almene boliger med eget køkken og bad. I de kommende årtier kom der tilsvarende øget fokus på øget tilgængelighed og arbejdsmiljøforhold for plejepersonalet.

## One Size Fits All?

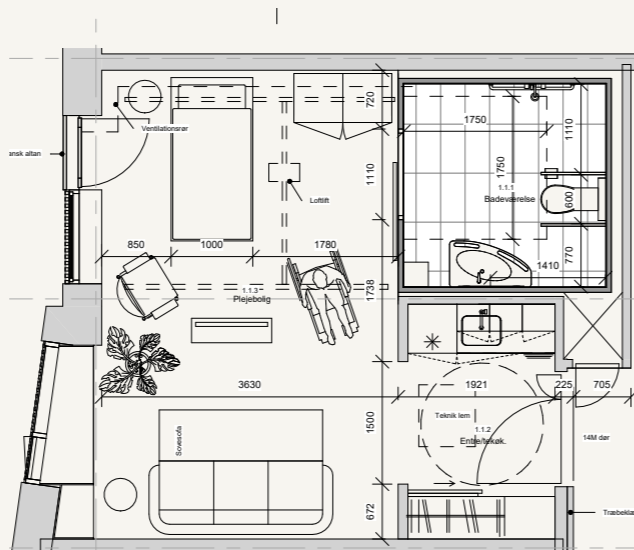
Denne udvikling har ført til at stort set alle moderne plejeboliger udføres med den samme planløsning. Denne er tilpasset lovgivningen om almene boliger, arealkrav i forhold til boligstøtte, udvidede tilgængelighedskrav for beboerne og skærpede krav til arbejdsrum for plejepersonalet.

Man har altså stået med en meget sammensat gruppe boligbyggerier, bygget over knap 100 år, som i dag ikke kan bruges efter moderne krav. Det har vist sig ekstremt omkostningstungt at presse det moderne ensartede lejlighedsstempel ind i denne meget sammen satte bygningsmasse, bygget med mange forskellige årtiers byggeteknik. Særligt betonelementbyggerier har krævet meget store byggetekniske indgreb at omdanne til de nye lejlighedstyper.

## Mangfoldighed i bygningsmassen som en styrke?

Disse boliger er tit placeret centralt i den eksisterende bymasse, og vil således kunne, leve op til manges ønske om at bo mere centralt og tættere på bylivet. Hver bygning rummer sine benspænd og muligheder:

Kan mangfoldigheden i denne eksisterende bygningsmasse vendes til en styrke? Kan vi "samarbejde" med forskellighederne i stedet for tvinge en ensretning igennem? Kan bygningerne omdannes til forskelligartede kollektive boformer for både yngre og ældre mennesker?



Modernere torums-plejebolig. Almen bolig med eget køkken og god tilgængelighed for både beboer og plejepersonale. Den ensartede geometri, har dog ofte været svær at indpasse i de foregående 100 års byggeri til ældre.



Disse boliger er tit placeret centralt i den eksisterende bymasse, og vil således kunne, leve op til manges ønske om at bo mere centralt og tættere på bylivet.



Mange af de utidssvarende alderdoms- og plejehjem ligger centralt som en del af den eksisterende bygningsmasse.

# UN-17 Village

## Bebyggelse med fællesskaber i mange størrelser

UN17 Village danner ramme om en række mindre fællesskaber i det store fællesskab på tværs af generationer. Et af fællesskaberne – Lunden – er målrettet singler over 40 uden børn.

UN 17 Village i den sydligste del af Ørestad i København er udviklet som et svar på de udfordringer, som urbanisering, klimaforandringer og sociale forandringer stiller til fremtidens byudvikling. Projektet har til formål at afprøve, hvordan bæredygtighed kan omsættes til konkrete, hverdagsnære løsninger, og navnet henviser til, at der undervejs er blevet arbejdet med alle FN's 17 verdensmål,

Bebyggelsen består af fem bygninger med et samlet etageareal på ca. 35.000 m<sup>2</sup> og rummer 535 boliger til omkring 1.100 beboere. Arkitektonisk er der disponeret med fokus på den menneskelige skala. Den traditionelle, store byblok er opdelt i mindre enheder med gårdrum, passager og forbindelser, som understøtter møder mellem mennesker og skaber overskuelige kvarterer inden for den samlede bebyggelse. Bygningernes facader varierer i udtryk og farvesætning for at give hvert afsnit sin egen identitet og understøtte oplevelsen af mangfoldighed.

De forskellige bygningsvolumener rummer differentierede lejlighedsstørrelser og delfællesskaber, herunder for unge, familier i forskellige livsfaser, samt singler over 40 i bofællesskabet "Lunden". Denne sociale diversitet er et grundlæggende princip i projektets udformning og er tænkt som et aktiv for fællesskab og hverdagsliv.

### Faciliteret fællesskab

I bofællesskabet Lunden bor singler over 40 år uden børn sammen som en del af det større UN17 Village-fællesskab. Man bor altså på sin vis i et mangfoldigt generationsfællesskab og samtidig i et bofællesskab med naboer i samme livssituation som en selv.

For beboerne i Lunden er fællesskabet og de fælles faciliteter en integreret del af pakken, når man skriver under på en lejekontrakt. Kvadratmeterprisen er højere end for andre tilsvarende lejligheder, til gengæld får man adgang til en række fælles faciliteter og et faciliteret fællesskab – og det er netop fællesskabet, som fremhæves over for potentielle lejere.

Der er 66 individuelle boliger i forskellige størrelser, men omdrejningspunktet er fællesskab, nærvær og en hverdag med fokus på omtanke for hinanden og omgivelserne. Derfor er Lunden indrettet med mange hyggelige fællesrum, hvor man sam-



men med andre beboere kan dyrke sine interesser, hvad enten det handler om litteratur, filmaftener, landskampe, brætspil eller blot hyggelige snakke om hverdagen. Der er således både bibliotek, tv-stue og tre fælleskøkkener, som danner ramme om fællesmiddage flere gange om ugen. Derudover er der adgang til UN17 Villages fælles faciliteter som for eksempel cykelværksted, bytcentral, krea-værksted mm.

### Beboere bliver længere

For udvikleren Urban Partners krævede det indledningsvist en del ressourcer at få fællesskabet i Lunden op at køre, men efter en periode med en ihærdig indsats fra UN17 Villages dedikerede community manager er fællesskabet i Lunden i dag selvkørende, ligesom det i øvrigt gælder for resten af UN17 Village.

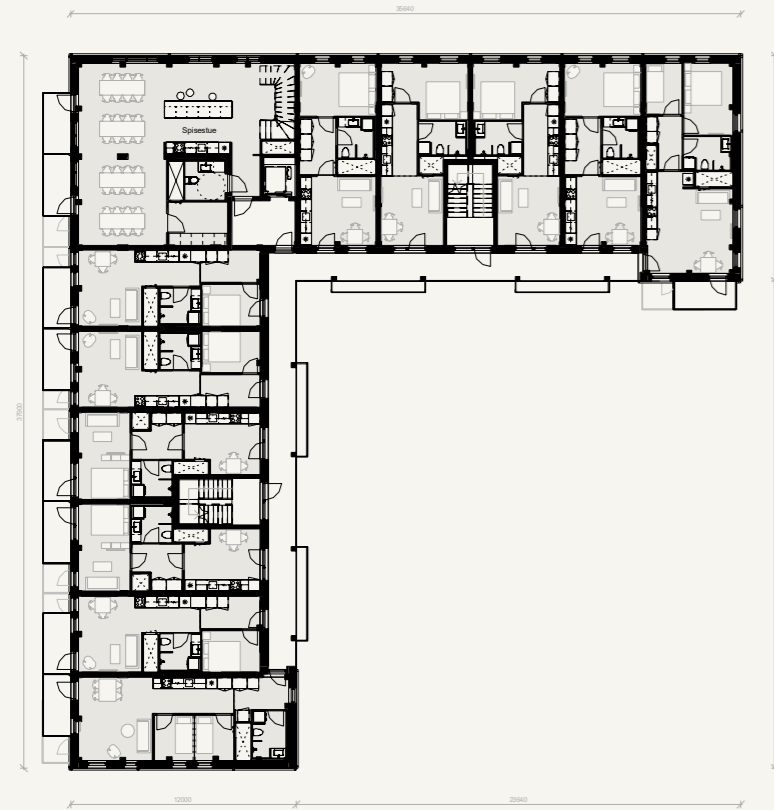
Det gode fællesskab i Lunden understreges også af, at beboerne i typisk bliver boende længere tid end de øvrige beboere i bebyggelsen.

Netop vigtigheden af at understøtte fællesskabet med klare rammer, god kommunikation og en tydelig overlevering til beboerne på rette tidspunkt er derfor en vigtig læring i forhold til andre, mulige koncepter af lignende karakter, lyder det fra Urban Partners.

|            |   |                                  |   |
|------------|---|----------------------------------|---|
| Koncept    | Generationsfællesskab med seniorfællesskab som delelement | Samlet areal:                    | 35.000 m <sup>2</sup>                                 |
| Lokation:  | Ørestad Syd   | Antal boliger / Boligstørrelser: | 535 stk. / 40-100 m <sup>2</sup>                      |
| Ejer/leje: | Privat leje   | Fællesfaciliteter:               | Fællestokaler i flere etager, udearealer, tagterrasse |



Placeret i den sydlige del af Ørestad ligger UN17 Village i et urbant og moderne bymiljø samtidig med, at bebyggelsen har en tæt relation til naturen på Amager Fælled.

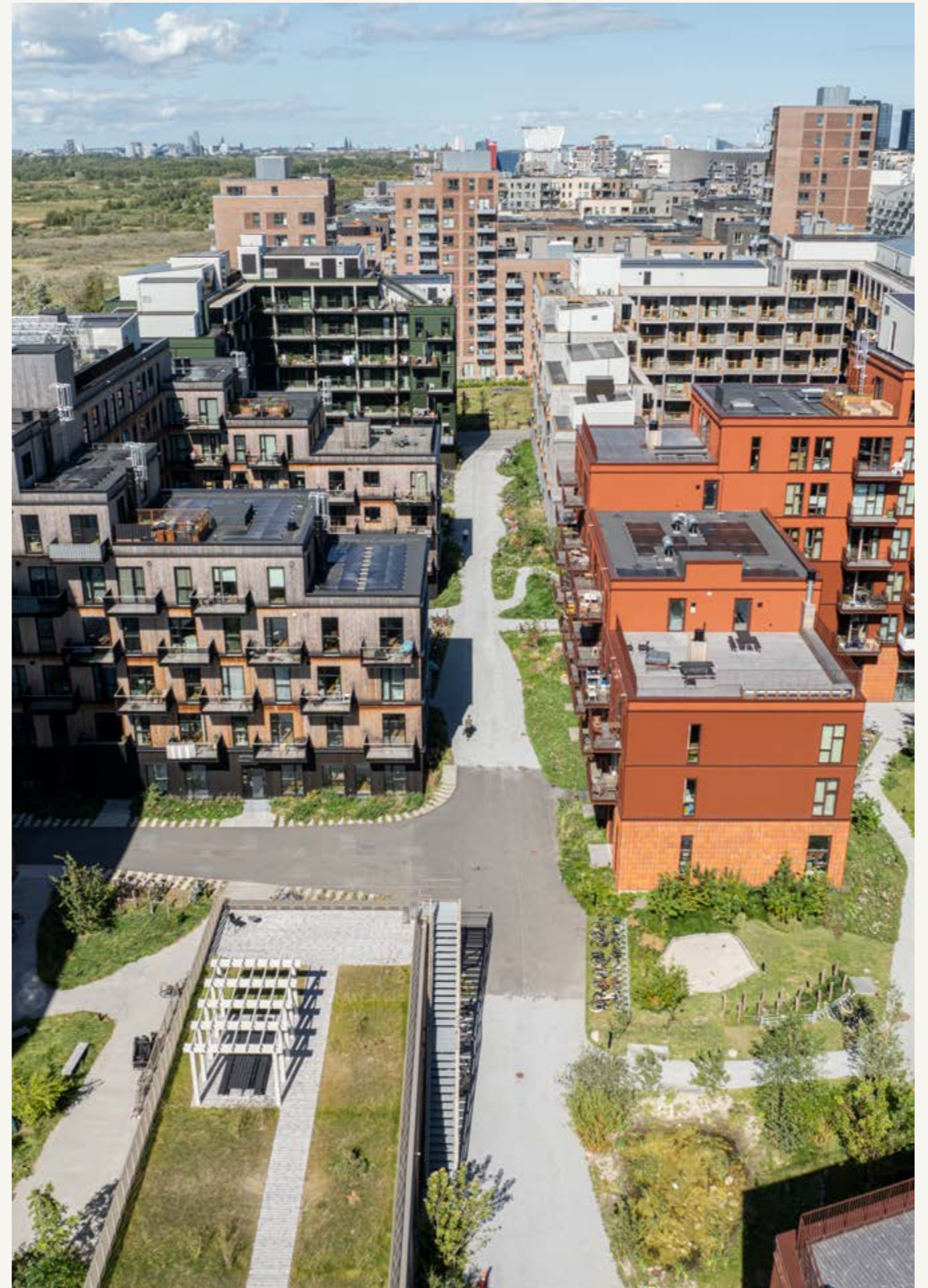


Fællesskaber i fællesskabet.  
UN17 er en bebyggelse med  
fællesfunktioner til deling  
for hele bebyggelsen, for den  
enkelte bygning og på de  
enkelte etager

Etageplan med lokale fællesskaber i fællesskabet.



Stueetage med fælleslokaler for hele bygningen / Bofællesskabet



# Generationernes Byhus

Unge, børnfamilier og seniorer i mange lag af fællesskab.

Med Generationernes Byhus i Ørestad Syd i København skabes en ny type alment byhus med fællesskab og delekultur som omdrejningspunkt. Et hus, som alle lag i samfundet har råd til at bo sammen i.

Generationernes Byhus ligger på samme måde som UN17 Village midt i et nyt urbant byområde, med kort afstand til et stort parcelhusområde, fri natur og 10 minutters metrotur til Rådhuspladsen.

På den måde løser byggeriet mange af de bekymringer, beboere i enfamiliehuse har givet udtryk for i vores research. Man behøver ikke at flytte ret langt fra parcelhuset og kan på sin vis flytte ud på landet og ind til byens kulturtilbud på samme tid.

At byggeriet er alment boligbyggeri med relativt lav leje, kan yderligere være med til at mane potentielle beboeres økonomiske bekymringer for alderdommen i jorden.

Som navnet antyder, rummer Generationernes Byhus boliger til unge, familier og seniorer under samme tag. Et byhus med tætte naboskaber og fællesskab på tværs af generationer og livssituationer. Et byhus, der tilbyder en deløkonomisk tilgang til fællesfaciliteter og bidrager til driften gennem aktive hverdagsfællesskaber.

Boligerne spænder fra mindre boliger til enlige og unge til større familieboliger samt boliger tilpasset ældre med fokus på tilgængelighed og funktionelle planløsninger. Denne blanding af boligstørrelser og -typer er et grundlæggende greb i projektet og har til formål at skabe en socialt varieret beboersammensætning.

## Fællesskaber i Fællesskabet

Byggeriet er arkitektonisk delt op i en række mindre volumener, der er med til at give byggeriet en menneskelig skala til trods for, at det rækker helt op i 11 etagers højde.

De enkelte volumener rummer lokale fællesskaber i form af ungdomsboliger, familieboliger og seniorboliger. Disse har hver deres lokale fællesskaber og fællesområder, der bindes sammen af en åben stueetage, der stiller faciliteter til rådighed på tværs af både fællesskaberne og lokalmiljøet.

Her findes et stort forsamlingsrum til langbordsmiddag, koncerter og events for bydelen. Her ligger også studie- og arbejdspladser til gavn få alle aldre og en cafe åben for alle.



## Seniorboliger og Identitet

Seniorbofællesskabet har boliger til både par og singler, og rummer en fælles dagligstue, fælleskøkken og gæsteværelser dedikeret til seniorerne og deres gæster.

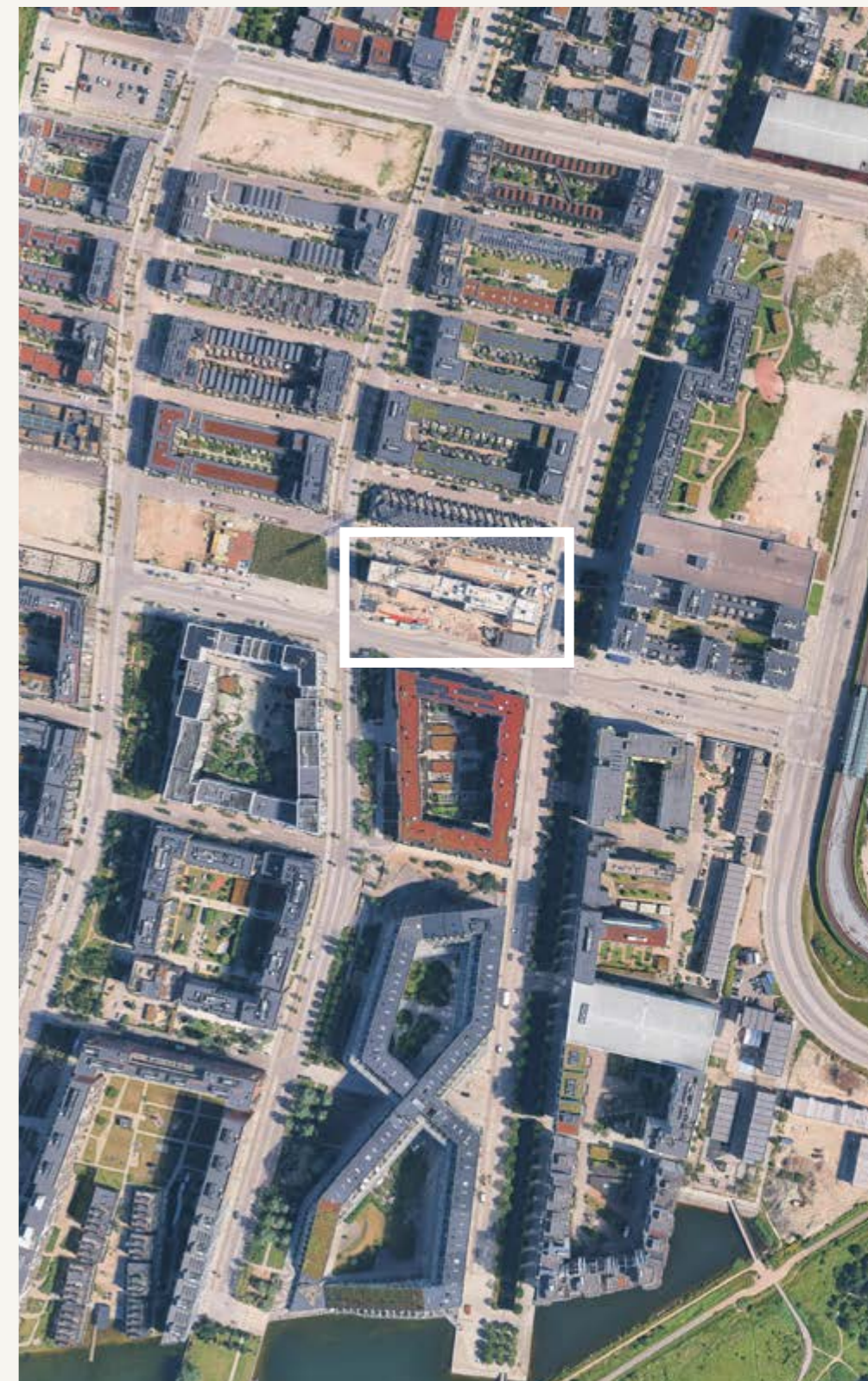
I vores research til denne publikation har en række respondenter peget på særligt muligheden for at kunne have gæster til middag og overnattende børn på besøg. Dette løses kollektivt i Generationernes Byhus, hvilket kan være med til at lette nedskaleringen fra det store enfamiliehus.

Boligselskabet 3B og deres samarbejdspartner KAB har gennemført en stor beboerdemokratisk proces i byggeriets designfaser sammen med rådgiverteamet. Denne proces gav anledning til heftige debatter om alder og identitet: En række af beboerrepræsentanterne lagde stor vægt på seniorbofællesskabet som noget for netop seniorer. Andre kaldte dette "alderdiscrimination" og ønskede at være en del af et større værdi- og boligfællesskab.

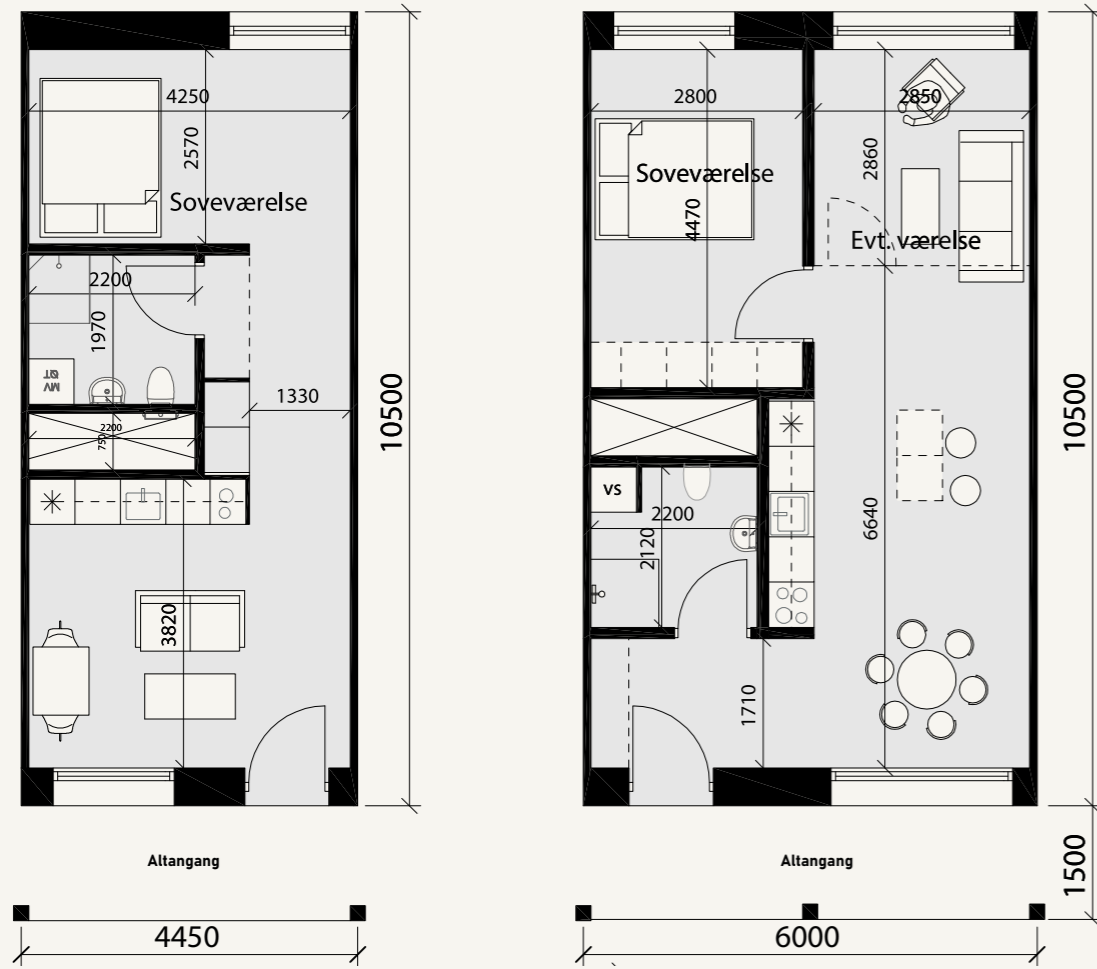
På samme måde som UN17 Village og Plushusene danner Generationernes byhus en rummelig ramme om beboernes identitet. På samme måde som man kan flytte ind til byen og ud på landet på samme tid, kan man både være med i et seniorbofællesskab og et interessefællesskab på tværs af alle fællesskaberne.

Beboerne bevarer dermed en stor fleksibilitet og frihed i deres egen fortælling og identitet.

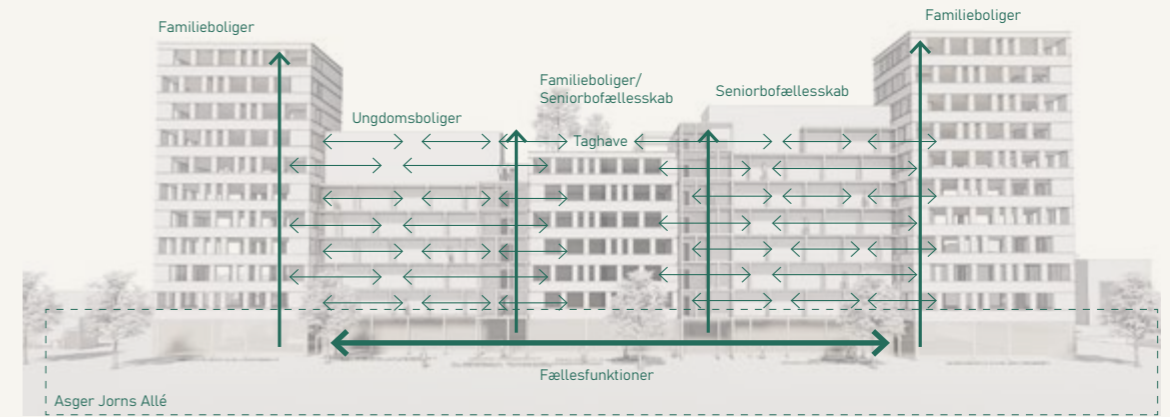
|            |   |                                  |   |
|------------|---|----------------------------------|---|
| Koncept    | Generationsfællesskab med seniorfællesskab som delelement | Samlet areal:                    | 9.200 m <sup>2</sup>                                  |
| Lokation:  | Ørestad Syd   | Antal boliger / Boligstørrelser: | 122 stk. / 37-107 m <sup>2</sup>                      |
| Ejer/leje: | Almen leje  | Fællesfaciliteter:               | Fællestokaler i flere etager, udearealer, tagterrasse |



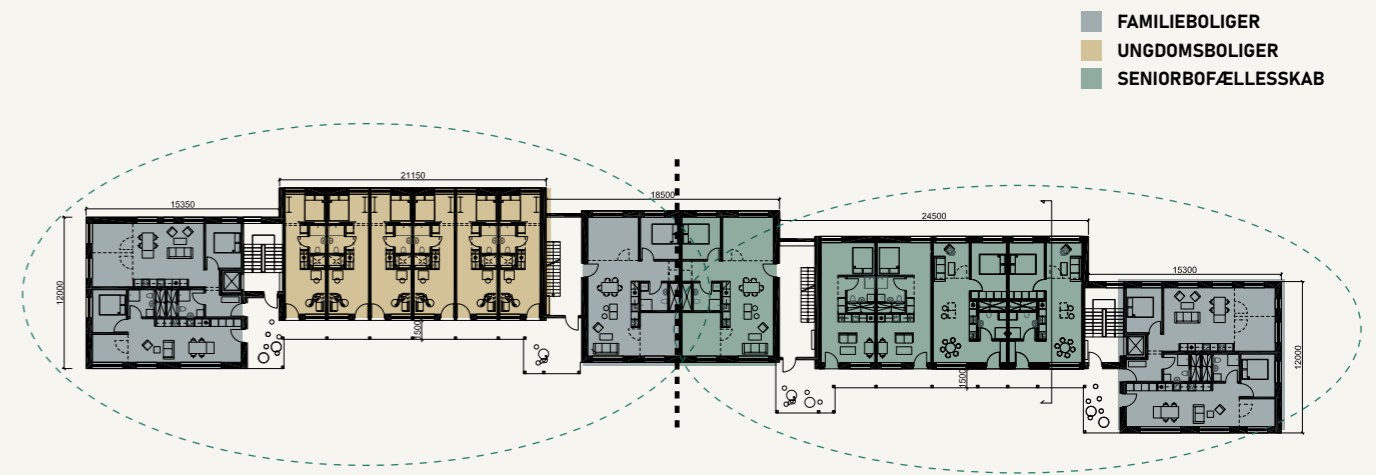
*Generationernes Byhus er placeret i nærheden af Vestamager Metrostation og Amager Fælled, hvilket giver bebyggelsen en beliggenhed i et levende, men samtidig naturpræget, urbant miljø.*



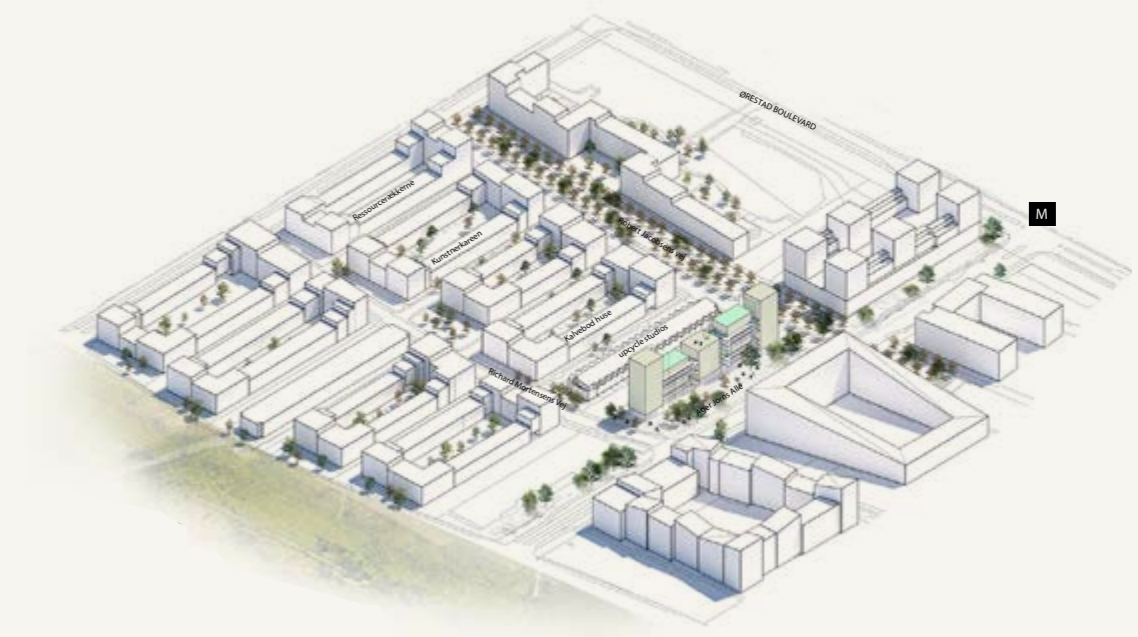
Lejligheder i seniorbofællesskab på 1-7 sal.  
Singlebolig 60-64 m<sup>2</sup> (til venstre) og parbolig 76-78m<sup>2</sup> (til højre)



Husets organisering: Flere typer fællesskaber - hver for sig og samlet i stueetagen.



Husets organisering: Flere typer fællesskaber, der tangerer hinanden på de enkelte etager



Generationernes Byhus ligger i tæt bymæssig kontekst, tæt ved både parcelhuse, metro og natur

## Bedre boligrotation kræver flere alternative boligformer – og den rette vejledning på rette tidspunkt

Der er et hul i markedet for seniorboliger sammenlignet med seniorernes boligønsker. Men en række danske særtræk holder både seniorer og markedsaktører tilbage, siger PFA's velfærds- og seniorchef, Jesper Brask Fischer.

Som Danmarks største pensionselskab ser PFA Pension på seniorers boligforhold fra to forskellige vinkler. På den ene side er der rådgivervinklen, hvor det gælder om at skabe de bedste forudsætninger for et godt seniorliv for den enkelte pensionskunde. Her er boligen naturligvis vigtig. På den anden side er der investovinklen, hvor det handler om at maksimere pensionskundernes formuer. Her bliver nye typer af seniorboliger et muligt investeringsobjekt.

Som velfærds- og seniorchef i PFA Pension har Jesper Brask Fischer naturligt nok begge vinkler med i sin analyse af, hvad der kunne sætte mere skub i boligrotationen på det danske boligmarked, så flere parcelhuse blev tilgængelige for børnefamilier med pladsbehov.

”Der er et hul i boligmarkedet, når man ser på den boligtype, som seniorerne efterspørger, og det hul vil vi gerne være med til at lukke. Men hvis vi skal lykkes i stor skala, er der nogle ting, som skal håndteres,” siger han.

”Den helt store samfundsudfordring er i mine øjne, at vi i Danmark er mere konservativt indstillede på det her område, end man er mange steder i udlandet. I både Belgien, Frankrig og Storbritannien er det helt naturligt med seniorvenlige boliger, som for eksempel retirement villages og andre fællesskabsorienterede bokoncepter for seniorer. Der har vi ikke nær så raffineret et boligmarked i Danmark.”

### Hjælp til at træffe beslutningen – og føre den ud i livet

Der er brug for at skrue på mange forskellige knapper, hvis man vil sætte mere gang i boligrotationen, mener Jesper Brask Fischer.

For det første er det selvfølgelig vigtigt at sørge for, at folk forholder sig aktivt til deres boligsituation, når livets omstændigheder ændrer sig. Her forsøger PFA at hjælpe kunderne med at træffe de rigtige valg på de rigtige tidspunkter. Det gælder i forhold til økonomi, senkarriere, overgangen fra arbejdsmarked til pension – og naturligvis også boligen, der på mange måder



kan være nøglen til det seniorliv, folk drømmer om. Men det gælder om at slå til, før det bliver for sent.

”Overgangen til pension udgør på en eller anden måde en dør i livet, og kommer man for langt over på den anden side, kommer man ikke til at flytte – så lukker døren, og det bliver for svært og uoverskueligt,” siger Jesper Brask Fischer.

PFA har opbygget et helt onlineunivers om ”det gode seniorliv”, og her indtager muligheden for at skifte bolig en central placering. Erfaringen er, at mange gerne vil, men også, at det kan være svært at tage springet. Hvis flere skal turde, kan der være brug for meget konkret vejledning, mener Jesper Brask Fischer.

Han nævner det britiske selskab Audley, der driver en stribe britiske retirement villages, og som PFA tidligere har samarbejdet med om udvikling af tilsvarende koncepter i Danmark. Hos Audley er hjælp med at downsize en helt afgørende del af konceptet.

”Der er en kæmpe efterspørgsel på at flytte ind i noget mindre og bruge sin friværdis til at aktivere et fedt liv, og hvorfor bo på

250 kvadratmeter, når man kan klare sig med 90? Men når det så kommer til stykket, står folk og kigger på de 90 kvadratmeter og tænker: ’Hvor skal mit klaver være?’,” siger Jesper Brask Fischer.

”Så Audley tager simpelthen folk i hånden og giver flytterådgivning: ’Nu skal du høre, hvad man gør, når man går fra 250 til 90 kvadratmeter – noget smider du ud, noget tager du med, og noget kører du til opbevaring.’”

### Opdelt boligmarked gør opgaven sværere

Det hele handler dog ikke om den enkeltes ønsker og overskud til at rykke mod en ny bolig. Der er også nogle mere strukturelle træk ved det danske boligmarked, som modarbejder større boligrotation, mener Jesper Brask Fischer.

Boligmarkedet i Danmark er opdelt i fire kategorier – ejerboliger, lejeboliger, almene boliger og andelsboliger – og det kan være svært at tage springet fra den ene kategori til den anden. Både andelsboligmarkedet og det almene boligmarked er mange steder vanskeligt at komme ind på, med lille udbud og lange ventelister, især i de mest eftertragtede områder. Også ejerboligmarkedet er mange steder uden for rækkevidde for folk, der bor i leje- eller andelsbolig.

For boligejere er der desuden en række økonomiske faktorer, som trækker i retning af at blive boende, eller i hvert fald blive i samme boligtype. Ikke mindst kan skiftet til lejebolig være forbundet med en stor stigning i faste udgifter, som afskrækker mange, siger Jesper Brask Fischer. ”Folk tænker: ’Hvis ikke jeg har råd til at bo i min bolig, når jeg bliver 90, hvordan slutter livet så?’”

Og så er der friværdien. For mange boligejere kan det føles utrygt at indløse den, også selvom pengene kan åbne døren til mange nye muligheder i livet.

”Når vi taler med kunderne om friværdis, er det tydeligt, at den for mange har en værdi i sig selv. For nogle ejere er det den ultimative buffer – dét, man har tilbage, hvis alt andet går galt på én gang,” siger Jesper Brask Fischer. ”Nogle tænker også, at friværdien kan veksles til ekstra pleje i alderdommen, hvis der bliver behov, mens andre går meget op i, at der skal være noget tilbage til børnene.”

Af alle disse grunde er det, med det nuværende udbud af boliger, ifølge Jesper Brask Fischer ofte lettest at flytte folk inden for samme kategori, når behovet for kvadratmeter falder. Fra større til mindre ejerbolig, fra større til mindre lejebolig, og så videre. Også selvom der med den rette økonomiske rådgivning for eksempel kan være klare fordele ved at gå fra ejer med friværdis til lejer.

Altså er der behov for attraktive boliger til den tredje alder inden for alle kategorier, i hvert fald så længe boligmarkedet fungerer nogenlunde som i dag.

### Behov for at reducere kompleksitet

PFA Pension har en erklæret strategi om at bygge flere seniorboliger både for at gøre det lettere for kunderne at finde en

egnet bolig til den tredje alder og som led i selskabets investeringsstrategi. For Jesper Brask Fischer er det et naturligt næste skridt i den generelle udvikling mod stadig mere kollektivt finansieret privat velfærd, som også har betydet, at over halvdelen af befolkningen nu har en privat sundhedsforsikring.

PFA har investeret i tre forskellige typer af boliger målrettet seniorer, hvor kunderne har fortrinsret: Seniorvenlige lejeboliger, seniorbofællesskaber og deciderede plejehjem. Derudover har der tidligere været planer om at udvikle servicerede luksus-seniorboliger sammen med britiske Audley, men planerne blev skrinlagt af økonomiske årsager, blandt andet fordi renten steg i kølvandet på corona-pandemien. Skal planerne tages op igen, vil det ifølge Jesper Brask Fischer være lettest at gøre i et koncept, hvor friværdien kan bringes i spil.

Foreløbig har PFA Pension investeret i flere end 600 boliger målrettet seniorer rundt om i landet og har flere på vej. Men de seniorvenlige boliger er ikke bare plug and play, siger Jesper Brask Fischer. Stigende kompleksitet i byggesager på tværs af landet trækker nemlig i retning af de mest sikre investeringscases, hvilket ikke altid rimer på seniorvenlige boliger. Særligt uforudsigelige og forskelligartede særkrav i kommunernes lokalplaner giver udfordringer og gør det vanskeligt at udvikle robuste koncepter, der kan rulles ud over hele landet.

”Den bygning, man bygger i én kommune, kan ikke bare kopieres i den næste. Det øger usikkerheden og kompleksiteten og gør, at investorer søger mod det sikre,” siger Jesper Brask Fischer. Velfærds- og seniorchefen har derfor en klar anbefaling, hvis man fra politisk hold ønsker at etablere et større udbud af attraktive boliger til den tredje alder for at frigøre plads i parcelhuskvartererne: Man må finde ud af at reducere kompleksiteten og øge forudsigeligheden i byggesagerne, så det bliver lettere at tage en risiko og nemmere at kopiere velfungerende koncepter fra ét sted til et andet.

”Vi kan ikke sidde og lave unikumprojekter, hvis vi vil have skala på det her, for så er der meget lang vej til, at vi får løst udfordringen med mangel på attraktive seniorboliger,” siger han.

”Vi kan ikke sidde og lave unikumprojekter, hvis vi vil have skala på det her, for så er der meget lang vej til, at vi får løst udfordringen med mangel på attraktive seniorboliger”.

Jesper Brask Fischer, Velfærds- og seniorchef hos PFA

## Perspektivering:

### Nye boligtyper til en ny målgruppe kræver nytænkning – både hos brancheaktører og myndigheder

Formålet med denne rapport har været at øge forståelsen af, hvordan man kan skabe bedre boligrotation blandt emptynesters i landets parcelhuskvarterer for at udnytte boligmassen bedre, og dermed reducere behovet for nybyggeri.

Så hvad har vi lært?

Når man kigger på tværs af alle rapportens delelementer – registerundersøgelse, survey, kvalitative interviews, alternative boligkoncepter samt brancheaktørers konkrete erfaringer – træder flere væsentlige perspektiver tydeligt frem.

#### Stort potentiale for at frigøre kvadratmeter

Først og fremmest står det meget klart, at der ligger et stort, uforløst potentiale i at få flere emptynesters til at flytte tidligere fra deres parcelhuse.

Det bør give stof til eftertanke, at man i princippet kunne fjerne efterspørgslen på nybyggede parcelhuse fuldstændigt, blot ved at hæve flyttefrekvensen blandt emptynesters i parcelhuse til samme niveau som hos emptynesters i andre boligtyper.

Men rapporten giver også et ganske præcist fingerpeg om, hvor man med fordel kan koncentrere indsatsen.

#### Nye boligtyper til en ny livsfase

Zoomer man ud fra alle de konkrete erfaringer og delkonklusi-

oner, peger rapporten samlet set på et stort potentiale i at appellere til de grupper, der ser flytning som en mulighed frem for en nødvendighed – hvilket i stort omfang er de yngste og mest ressourcestærke emptynesters. Det er formentlig her, man for alvor kan øge boligrotationen ved at skabe attraktive alternativer til parcelhuset.

Men det står også klart, at der er brug for at tænke nyt. Potentialet ligger formentlig i at udvikle boligformer, der så at sige kiler sig ind imellem den traditionelle familiebolig – altså parcelhuset – og så den egentlige senior- eller ældrebolig. Og det kræver måske, at vi begynder at tænke på målgruppen på en ny måde.

Rapporten igennem har vi brugt udtrykkene "emptynesters" og "seniorer" i flæng, fordi de er gængse i forskningen og den offentlige debat. I realiteten er der dog tale om en stor og meget forskelligartet gruppe, hvoraf en stor delmængde givetvis hverken opfatter sig selv som gamle eller som defineret ved fraværet af børn – men derimod som mennesker på kanten af en ny livsfase fuld af muligheder.

Denne gruppe er kendetegnet ved, at de i forbindelse med en eventuel flytning ikke leder efter et sted at blive gamle, men efter rammerne om en ny livsstil. Man kunne måske – med et glimt i øjet – kalde dem *DINKS 2.0*: En ny og mere moden udgave af de unge, arbejdende og økonomisk stærke par med *Double Income, No Kids*.

Så hvilke boligformer kan tænkes at appellere til denne gruppe af yngre, ressourcestærke emptynesters?

Selve ejerformen lader ikke til at være det afgørende, eftersom emptynesters faktisk flytter fra parcelhus til en bred vifte af andre boligformer. Derimod bekræfter undersøgelsen, at de afgørende parametre for mange emptynesters er nærhed til nuværende bolig og netværk, adgang til natur og private udearealer samt – i denne sammenhæng meget væsentligt – færre kvadratmeter og mindre vedligehold end i det traditionelle parcelhus. Samtidig er en ikke ubetydelig gruppe parate til at flytte lidt længere væk (+50 km), hvis den rigtige bolig byder sig til – og det gælder især for netop de yngre emptynesters, der har lyst og ressourcer til at tage hul på et nyt liv et nyt sted i landet.

Det er derfor rimeligt at antage, at hvis der rundtom i landet fandtes flere boliger, som levede op til de kriterier, som de yngre og mest ressourcestærke emptynesters efterspørger, kunne man frigøre langt flere parcelhuse, og dermed samlet set udnytte den eksisterende boligmasse langt bedre.

Samtidig må man ikke glemme mulighederne i transformation af de huse, folk allerede bor i. For nogle vil den bedste løsning måske ikke være at flytte, men at frasælge eller udleje en del af huset. På den måde kan man både forblive på et sted, man holder af, og samtidig realisere nogle af de muligheder, en flytning ellers kunne give. Såvel internationale erfaringer som eksemplerne i denne og andre rapporter viser, at opdeling af enfamiliehuse rummer et betydeligt potentiale for bedre udnyttelse af den eksisterende boligmasse.

#### Alle må tænke nyt

På denne baggrund kan vi pege på flere forskellige måder, hvorpå boligmarkedets aktører kan understøtte boligrotation

og bedre udnyttelse af eksisterende kvadratmeter – hvis altså man er klar til lidt nytænkning:

- **Ejendomsudviklere og investorer** kunne i højere grad tænke i koncepter målrettet gruppen af yngre emptynesters (eller DINKS 2.0, om man vil). Eksemplerne i denne rapport viser tydeligt, at det er muligt at skabe velfungerende og attraktive boligkoncepter på markedsvilkår, når der lægges vægt på mindre boligenheder, god beliggenhed, fællesskab og gode fællesfaciliteter. Den slags byggerier kunne man med fordel skabe flere af, frem for mere konventionelle boliger.

- **Boligselskaber** kunne blive bedre til at tænke parcelhuskvarterernes yngre emptynesters ind i både eksisterende og kommende byggerier, eftersom det står klart ud fra undersøgelsen, at den almene sektor også er attraktiv for emptynesters i parcelhuse. Samtidig peger undersøgelsen på et behov for en større indsats for få flere (kommende) emptynesters til at skrive sig på venteliste til en almen bolig tilstrækkelig tidligt i livet.

- **Kommunerne** kunne i højere grad understøtte boligrotation i parcelhuskvartererne gennem deres planlægning. Tomme eller underudnyttede velfærdsbygninger kunne omdannes til boliger målrettet emptynesters. Lokal- og kommuneplaner kunne i større udstrækning give plads til alternative boformer og fortætning i eksisterende parcelhuskvarterer, herunder opdeling af eksisterende parcelhuse i flere boligenheder. Og i forbindelse med udvikling af nye boligområder kunne man i langt højere grad stille krav om, at boligerne også skal appellere til yngre emptynesters og deres ønsker om fællesskab og færre kvadratmeter, frem for blot at tillade flere store parcelhuse eller andre konventionelle boligformer.

- **Alle aktører** i og omkring boligmarkedet kunne gøre mere for at oplyse emptynesters om, hvilke alternative boligtilbud til parcelhuset der findes lokalt, hvilke kvaliteter de rummer og hvordan man kommer i betragtning til boligerne. Det kan være med til at afkorte beslutningsprocessen for mange og få flere til at flytte, før boligen "skubber" dem ud.

#### Nybyggeri som middel mod nybyggeri?

I gennem hele rapporten – og her i vores afsluttende bemærkninger – peger vi gentagne gange på nybyggeri målrettet emptynesters som en del af løsningen på udfordringen med at skabe bedre boligrotation i landets parcelhuskvarterer.

Det kan selvfølgelig virke paradoksalt at fremhæve nybyggeri som en del af løsningen, når idéen med boligrotation netop er at reducere nybyggeri. Men her er det vigtigt at huske en central konklusion fra undersøgelsen: Nemlig at det er muligt at reducere den samlede efterspørgsel på nybyggede kvadratmeter ved at målrette nybyggeri mod emptynesters.

Et tænkt eksempel illustrerer pointen: Kan man ved at bygge en 90 kvadratmeter stor bolig til et emptynesters-par frigøre et parcelhus på 180 kvadratmeter til en børnefamilie, og dermed undgå opførelse af et nyt parcelhus på 200 kvadratmeter, har man samlet set sparet 110 kvadratmeter nybyggeri.

På landsplan kan den type flyttekæder løbe op i rigtigt mange kvadratmeter. Som undersøgelsen viser, kunne man potentielt frigøre, hvad der svarer til cirka 5.000 parcelhuse om året, blot ved at løfte flyttefrekvensen hos emptynesters i parcelhuse til samme niveau som hos andre emptynesters. Dette ville – som nævnt indledningsvist i dette afsnit – i teorien eliminere efterspørgslen på nye parcelhuse helt.

#### Ikke alle er har de samme muligheder

Rapporten viser tydeligt, at det store potentiale for at frigøre kvadratmeter i parcelhuskvartererne ligger i de store vækstcentre og hos de yngre og mest ressourcestærke emptynesters, som kan "lokkes" ud af parcelhuset med nye og attraktive boligtilbud som rammen om en ny og spændende tilværelse. Dem, vi ovenfor kaldte "DINKS 2.0".

Men det er samtidig vigtigt at huske, at langt fra alle emptynesters passer ind i denne kategori. Der er både de enlige og dem, der bor langt fra de større vækstcentre. For dem kan boligsalg og flytning være vanskeligt eller økonomisk ufordelagtigt, ligesom det kan være svært at skabe udbuddet af alternative boligformer lokalt.

Der ligger derfor en væsentlig samfundsopgave i at gøre et attraktivt seniorliv på færre kvadratmeter økonomisk og praktisk muligt også for disse grupper.

# Bilag 1. Materiale fra registerbaseret analyse

## Baggrundsdata

Tabel B1.

|  | (1) Flyttere vs. Bofaste alle Emptynesters | (2) Flyttere vs. Bofaste Emptynesters i Parcelhus |
|--|--|---|
| Variables  | AME  | AME   |
| Kvinde vs. Mænd  | 0.001***                                   | 0.003***  |
| Reference: Alder (50/59)                               |  |   |
| Alder (60/69)  | -0.019***                                  | -0.014***   |
| Alder (70/79)  | -0.027***                                  | -0.017***   |
| Alder (80+)  | -0.019***                                  | -0.006***   |
| Reference: Grunduddannelse                             |  |   |
| Gymnasium  | -0.001***                                  | 0.001**   |
| EUD  | -0.000                                     | -0.000  |
| KVU  | 0.000                                      | -0.000  |
| MVU  | 0.001***                                   | -0.000**  |
| LVU  | -0.002***                                  | -0.003***   |
| Reference: Beskæftigede                                |  |   |
| Arbejdsløse  | 0.010***                                   | 0.012***  |
| U.arb.styrken  | -0.001***                                  | 0.004***  |
| Reference: Enlig/Ugift                                 |  |   |
| Fam: Gift/Partner                                      | -0.017***                                  | -0.028***   |
| Reference: Areal (<80m <sup>2</sup> )                  |  |   |
| Areal (81-120)   | 0.007***                                   | 0.001***  |
| Areal (121-160)  | 0.009***                                   | 0.003***  |
| Areal (161-200)  | 0.014***                                   | 0.010***  |
| Areal (201+)   | 0.022***                                   | 0.017***  |
| Reference: Ejerforhold: Andel                          |  |   |
| Ejerforhold: Privat                                    | 0.041***                                   | 0.030***  |
| Ejerforhold: Alment                                    | 0.006***                                   | 0.002***  |
| Ejerforhold: Resten                                    | 0.019***                                   | 0.029***  |
| Reference: Udlejningstype: Lejer                       |  |   |
| Udlejningstype: Ejer                                   | -0.059***                                  | -0.073***   |
| Udlejningstype: Resten                                 | -0.036***                                  | -0.031***   |
| Reference: Anvendelse: Etagebolig                      |  |   |
| Anvendelse: Parcel&Stue                                | -0.008***                                  |   |
| Anvendelse: Række&Dobbelthus                           | -0.008***                                  |   |
| Anvendelse: Resten                                     | 0.025***                                   |   |
| Kontrolvariabler: År, Indkomstgrupper<br>Observationer | Ja, Ja<br>12,733,263                       | Ja, Ja<br>6,313,131                               |

Tabel B1. Registerbaseret analyse af parametre med betydning for emptynesters flytninger: Kolonne til venstre er for alle emptynesters, kolonne til højre er for emptynesters i parcelhuse. Her ses det bl.a., at kvinder i parcelhuse oftere flytter (sammenlignet med flyttende emptynesters generelt), at flytninger falder med alderen (og særligt for emptynesters i parcelhuse), at lav- og højindkomster flytter mest, mens middelindkomster flytter mindst, at store boliger øger markant sandsynligheden for at flytte, at akademikere og højindkomster har mindre sandsynlighed for at vælge parcelhus og at emptynestres i parcelhuse er de mindst mobile af alle emptynesters.

Bemærkning: Tabellen viser Average Marginal Effects (AME) fra en multipel logitmodel for sandsynligheden for at flytte blandt emptynesters. Kolonne (1) omfatter alle emptynesters, mens kolonne (2) er afgrænset til emptynesters bosat i parcelhuse. Koefficienterne angiver den gennemsnitlige ændring i sandsynligheden for at flytte (i procent-point) ved ændringer i de forklarende variable relativt til angivne referencekategorier, alt andet lige. Alle modeller kontrollerer for år og indkomstgrupper. Stjerner angiver statistisk signifikans på \*10 %, \*\*5 % og \*\*\*1 %.

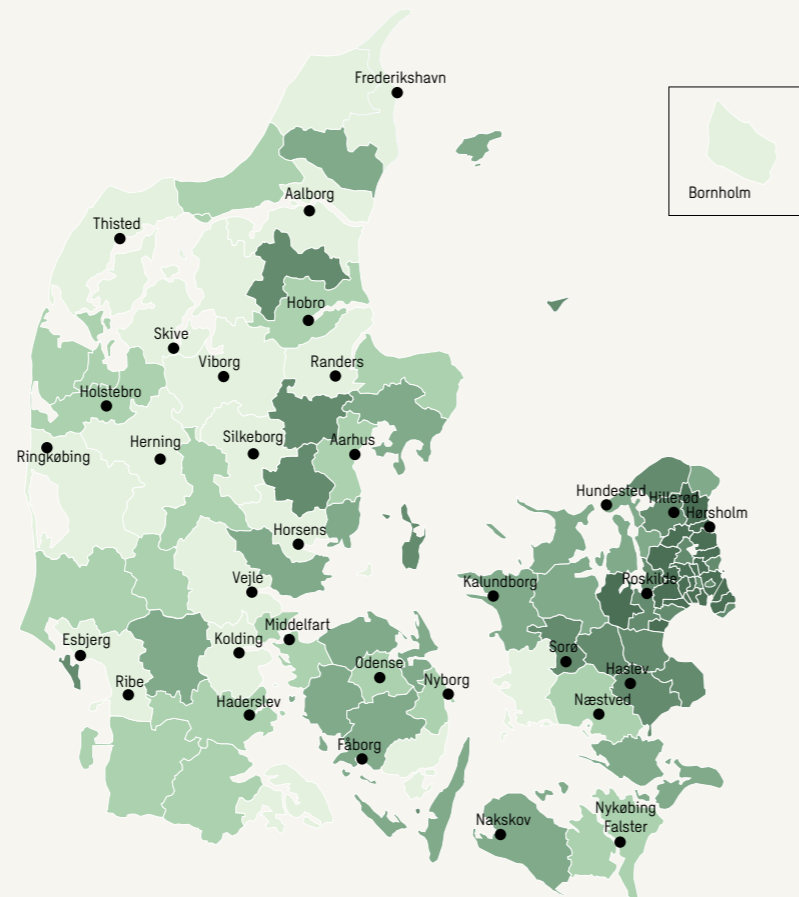
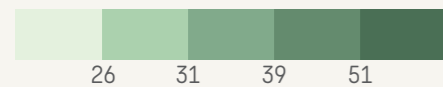


Figur B3: Andel af emptynesters der fraflytter parcelhus og flytter ud af kommunen (2014-2023)

Emptynesters, der flytter ud af kommunen og til en anden kommune, som andel af alle emptynesters i kommunen. Andelen er inddelt i kvintiler, hvor de mørkeste grønne farver repræsenterer en høj andel af fraflyttere der krydser kommunegrænsen, og de lyseste farver en lav andel. I hovedstadsområdet flytter en stor andel af emptynesters (mange steder over halvdelen) til andre kommuner når de flytter fra parcelhuset, mens det i andre kommuner (typisk i nord-, vest- og Midtjylland) er under en fjerdedel.

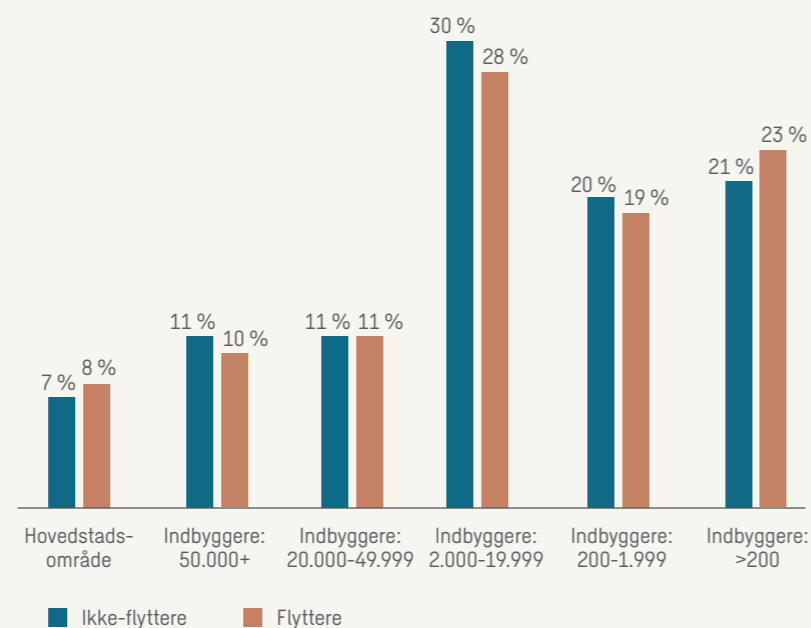
(Min: 17,5 i Sønderborg og maks.: 64,2 i Brøndby)

Andel af alle fraflyttere fra parcelhuse i kommunen



Figur B4: Emptynesters efter bystørrelse af bo- eller fraflytningsbyer (%)

Figuren viser Emptynesters' bosætning efter bystørrelse, fordelt på Ikke-flyttere og Flyttere. Det mest markante er, at både Ikke-flyttere og Flyttere i høj grad bor i eller flytter til mindre og mellemstore byer. Den største gruppe er byer med 2.000-19.999 indbyggere, hvor 30 % af Ikke-flyttere og 28 % af Flyttere befinder sig. Derudover ses relativt høje andele i de helt små byer med under 200 indbyggere (21 % blandt Ikke-flyttere og 23 % blandt Flyttere) samt i byer med 200-1.999 indbyggere (20 % og 19 %). I de største byer falder andelen markant: kun 11 % af både Ikke-flyttere og Flyttere bor i eller flytter til byer med 20.000-49.999 indbyggere, mens byer med over 50.000 indbyggere rummer 10-11 %. Hovedstadsområdet er mindst repræsenteret med 7 % Ikke flyttere og 8 % Flyttere. Samlet peger figuren på, at emptynesters primært er knyttet til mindre bysamfund og i mindre grad orienterer sig mod større byer og hovedstadsområdet – uanset om de bliver boende eller flytter.



## Boligen der flyttes fra og til

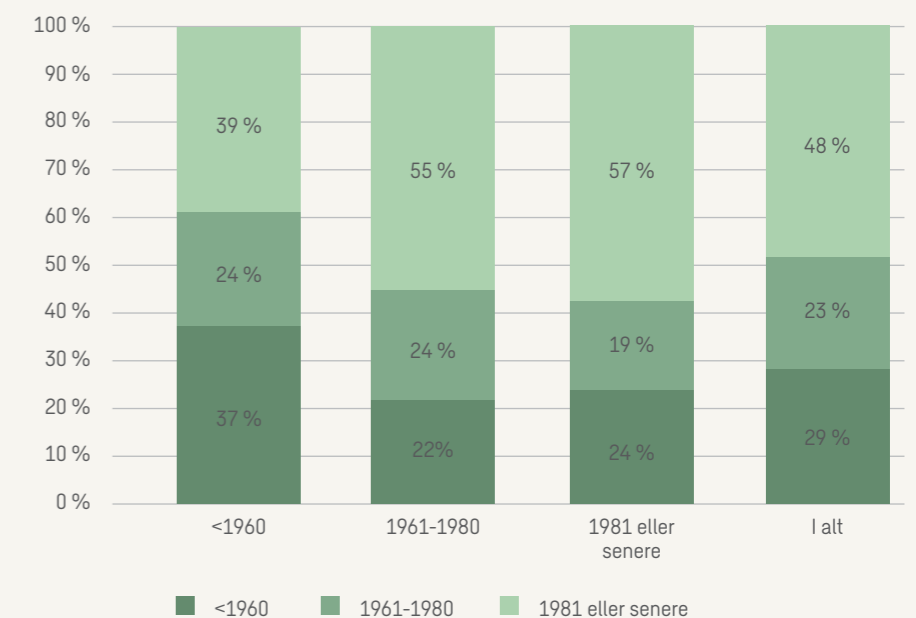
Tabel B4:

Fraflyttede emptynesters fra parcelhuse, opdelt efter størrelse på det hus de flytter fra, og størrelse på det hus de flytter til. Blandt fraflyttere fra de største boliger (201+ m<sup>2</sup>) flytter 11 % til en bolig på samme størrelse, og 12 % til en bolig på 161–200 m<sup>2</sup>. På trods af dette er der dog en klar tendens til, at beboere i de største boliger i langt højere grad downsizer; 89 % finder en mindre bolig efter flytningen, mens 48 % af emptynesters der flytter fra en bolig på mindre end 80 m<sup>2</sup> bliver boende i en bolig på 80 m<sup>2</sup>, og 52 % således finder en større bolig når de flytter. Der sker således en udjævning af boligforbruget blandt emptynesters, på tværs af størrelseskategorier, når de flytter fra enfamiliehuset – og her er en bolig på 81-120 m<sup>2</sup> noget der er populært på tværs af alle grupper.

| Fraflyttere fra parcelhus | Tilflytningsarealforbrug |                |                 |                 |              | Total        |
|---------------------------|--------------------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
|                           | Areal (<80)              | Areal (81-120) | Areal (121-160) | Areal (161-200) | Areal (201+) |              |
| Areal (<80)               | 47,7                     | 32,5           | 11,7            | 4,3             | 3,8          | 100,0        |
| Areal (81-120)            | 39,3                     | 40,7           | 12,4            | 4,5             | 3,1          | 100,0        |
| Areal (121-160)           | 29,4                     | 44,8           | 16,8            | 5,6             | 3,4          | 100,0        |
| Areal (161-200)           | 22,4                     | 41,6           | 21,5            | 9,5             | 5,0          | 100,0        |
| Areal (201+)              | 19,6                     | 33,4           | 24,1            | 12,2            | 10,7         | 100,0        |
| <b>Total</b>              | <b>29,8</b>              | <b>41,1</b>    | <b>17,5</b>     | <b>7,0</b>      | <b>4,7</b>   | <b>100,0</b> |

Figur B5: Tilflytning efter alder på bolig

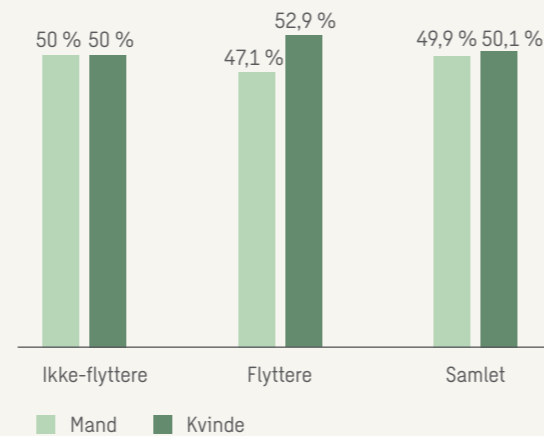
Figuren viser, hvilken type bolig fraflyttere fra parcelhuse vælger at flytte til, opdelt efter alderen på den bolig, de flytter fra. De tre søjler repræsenterer fraflyttere fra parcelhuse bygget før 1960, i perioden 1961-1980 og efter 1981. Procenterne angiver, hvor stor en andel af hver gruppe der flytter til boliger i de tre alderskategorier.



## Socioøkonomiske karakteristika ved emptynesters

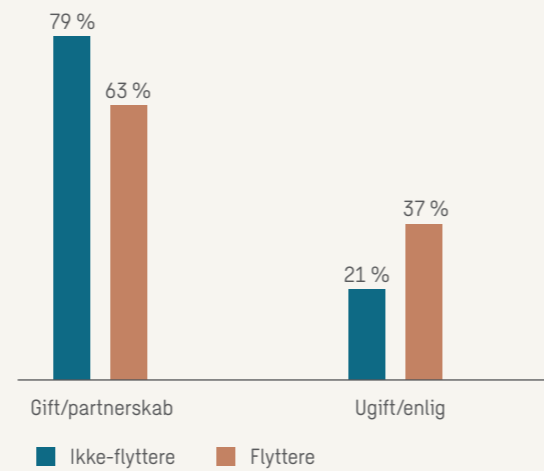
Figur B6: Emptynesters der fraflytter parcelhuset hhv. bliver boende, fordelt efter køn (%).

Figuren viser kønsfordelingen blandt emptynesters i parcelhuse. For Ikke-flyttere – altså de her emptynesters der bliver boende i parcelhuset – ligger kønsfordelingen helt symmetrisk, idet både mænd og kvinder udgør præcis 50 %. For Flyttere, som er emptynesters, der flytter fra parcelhuset, ses der en tydelig forskel: 47,1 % er mænd, mens 52,9 % er kvinder. Det betyder, at en større andel af kvinder end mænd forlader parcelhuset i denne livsfase. Når grupperne ses samlet, udligner forskellene sig næsten, idet mænd udgør 49,9 % og kvinder 50,1 %. Figuren indikerer hermed, at kønsforskellene primært fremkommer blandt dem, der flytter, mens gruppen af fastboende emptynesters er helt ligeligt fordelt.



Figur B7: Emptynesters der fraflytter parcelhuset hhv. bliver boende, fordelt efter familietype (%).

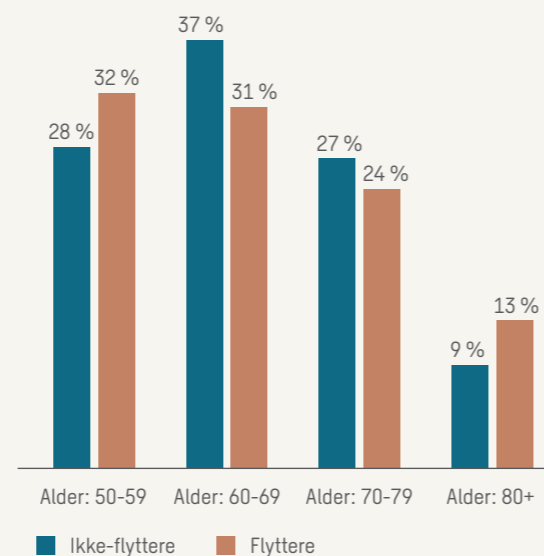
Figuren viser fordelingen af emptynesters i parcelhuse efter familietype, opdelt i Ikke-flyttere (dem der bliver boende) og Flyttere (dem der flytter). Blandt Ikke-flyttere er langt størstedelen gift eller i partnerskab (79 %), mens kun 21 % er ugifte eller enlige. For Flyttere ændrer billedet sig markant, idet andelen af gifte/partnere falder til 63 %, mens andelen af ugifte/partnere stiger til 37 %. Det indebærer, at enlige emptynesters oftere flytter fra parcelhuset end dem, der lever i et parforhold. I det samlede billede er 78 % af emptynesters gift/partnerskab og 22 % ugift/enlig, hvilket viser, at forskellene især opstår blandt dem, der vælger at flytte. Figuren peger dermed på en klar sammenhæng mellem familietype og boligmobilitet i emptynesterfasen.



Figur B8: Emptynesters efter alder, opdelt på flyttere og ikke-flyttere

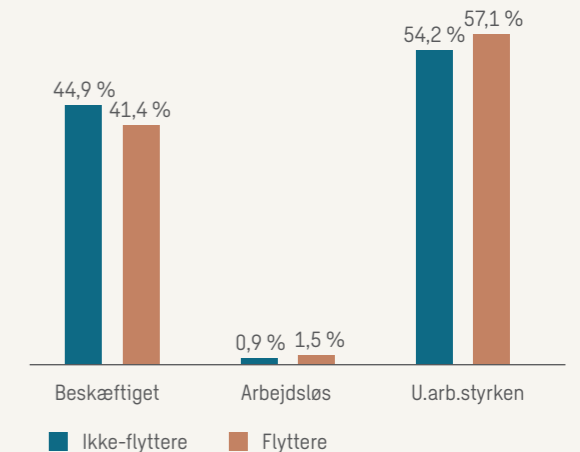
Figuren viser fordelingen af emptynesters i parcelhuse på tværs af aldersgrupper og opdelt efter, om de er Ikke-flyttere eller Flyttere. Blandt Ikke-flyttere er aldersgruppen 60-69 år den største med 37 %, efterfulgt af 50-59 år (28 %) og 70-79 år (27 %), mens kun 9 % er 80 år eller derover. For Flyttere ændrer aldersprofilen sig noget: Gruppen 50-59 år fylder mest med 32 %, tæt fulgt af 60-69 år (31 %) og 70-90 år (24 %), mens også her udgør 80+ den mindste gruppe (13 %). Dette viser, at flytteaktiviteten især sker blandt 50-69 årige.

| Fraflyttere fra parcelhuse | Gennemsnitlig årligt antal | Andel (%) |
|----------------------------|----------------------------|-----------|
| Alder: 50-59               | 14388                      | 32        |
| Alder: 60-69               | 13833                      | 31        |
| Alder: 70-79               | 10694                      | 24        |
| Alder: 80+                 | 5638                       | 13        |
| I alt                      | 44552                      | 100       |



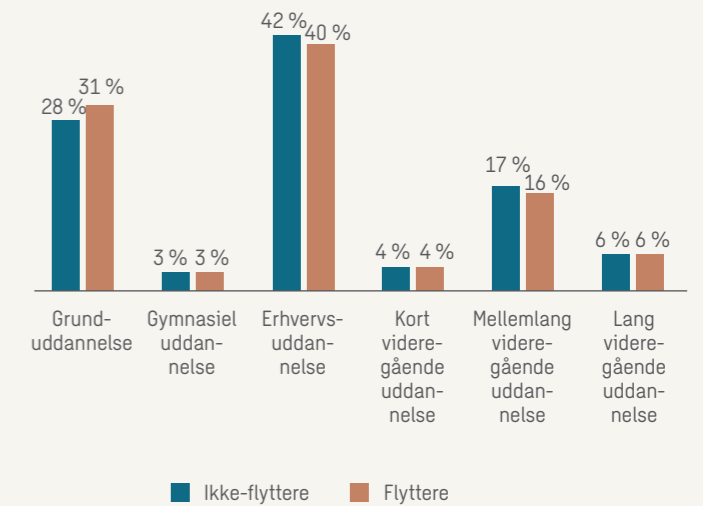
Figur B9: Emptynesters socioøkonomiske status efter flyttere og ikke-flyttere (%).

Figuren viser kønsfordelingen blandt emptynesters i parcelhuse efter socioøkonomisk status og opdelt i Ikke-flyttere og Flyttere. Blandt Ikke-flyttere er 44,9 % fortsat i beskæftigelse, mens 54,2 % befinder sig uden for arbejdsstyrken. For Flyttere er forskellen endnu tydeligere: kun 41,4 % er i beskæftigelse, mens 57,1 % står uden for arbejdsstyrken. Det indikerer, at emptynesters uden for arbejdsstyrken oftere flytter fra parcelhuset end dem, der stadig er i job.



Figur B10: Emptynesters efter uddannelsesniveau, fordelt på Flyttere og Ikke-flyttere (%)

Figuren viser fordelingen af uddannelsesniveau blandt emptynesters i parcelhuse Ikke-flyttere vs. Flyttere. Blandt Ikke-flyttere udgør personer med en erhvervsfaglig uddannelse 41,9 %, og blandt Flyttere 40,4 %, hvilket er markant højere end i den samlede befolkning (27,4 %). Derudover har 28-31 % af emptynesters kun grundskole som højeste uddannelse, mens det tilsvarende tal i befolkningen kun er 22,9 %. Omvendt er der færre emptynesters med videregående uddannelser: De mellemlange videregående uddannelser udgør 16-17 % mod 19,3 % i befolkningen, og lange videregående uddannelser ligger på 6 % mod 13,5 % i befolkningen. Samlet set viser figuren, at emptynesters er lavere uddannede end befolkningen generelt, med en tydelig overrepræsentation af både erhvervsfaglige uddannelser og grundskolebaggrund samt en underrepræsentation af længere videregående uddannelser.



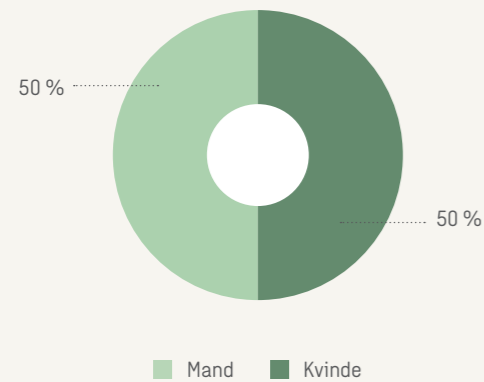
Bemærk! Hele dansk befolknings uddannelsesniveau i 2024 var opdelt: Grund (23 %), Gym (11 %), EUD (27 %), KVVU (5 %), MVU (19 %) og VU (13 %)

## Bilag 2. Survey blandt emptynesters der er fraflyttet enfamiliehus

### Metode

Surveyen er distribueret i Wilkes svarpanel i november 2025. Der er udvalgt respondenter som siden 2010 er fraflyttet et parcelhus, efter at børnene også var fraflyttet. 377 respondenter har svaret på surveyen. Svarene fra surveyen er vægtet i forhold til repræsentativitet på køn, aldersgrupper (4-intervaller), uddannelse og beskæftigelse. Svarene på "årsager til flytning", "forhold der gjorde det vanskeligt at flytte" og "den tilflyttede bolig" er krydset med med hhv. respondenternes bopæl (region), beliggenhed (bytype), uddannelse, beskæftigelse og indtægtsgruppe. I den følgende gennemgang er der ikke systematisk undersøgt for variationer for disse parametre, og kun medtaget variationer som vi har vurderet, kan være relevante for det pågældende spørgsmål. Desuden er det statistiske grundlag begrænset, når de 377 svar opdeles på fx forskellige bytyper, indtægtsgupper mm.

Respondenters køn (n=377)

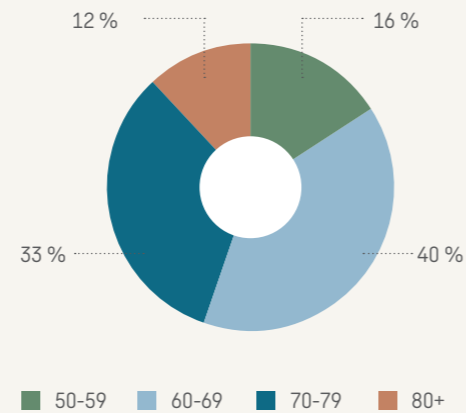


### Baggrundsinfo om respondenter i survey

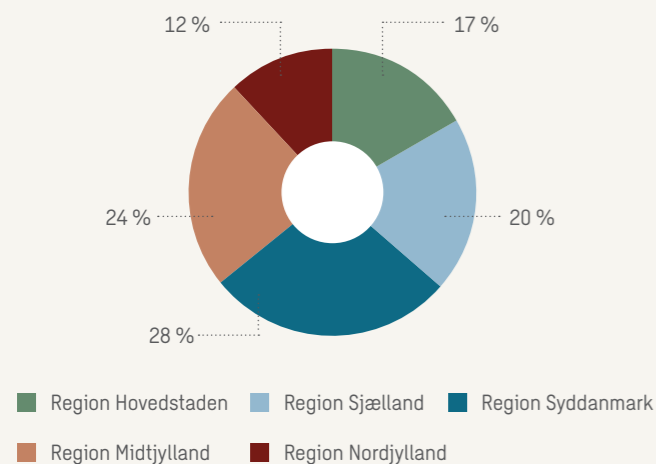
I det følgende vises de vægtede baggrundsdata på respondenterne, og deres svar.

Der er en nogenlunde ligelig fordeling på køn (53 % mænd, 47 % kvinder). Aldersmæssigt er 33 % af respondenterne mellem 50-59 år, 40 % 60-69 år, 16 % er mellem 70 og 79 år og 12 % er 80 år eller derover. Geografisk er respondenterne fordelt med 28 % fra Region Syddanmark, 24 % fra Region Midtjylland, 17 % fra Region Hovedstaden, 20 % fra Region Sjælland og 12 % fra Region Nordjylland. Tidsmæssigt er 41 % af respondenterne fraflyttet deres enfamiliehus mellem 2020 og 2025, 42 % mellem 2016 og 2019, mens 25 % er fraflyttet mellem 2010 og 2015. Aldersmæssigt var 43 % af respondenterne under 55 år da sidste barn flyttede hjemmefra, 41 % var 55-64 år, 14 % 65-79 år og 2 % 80 år eller ældre.

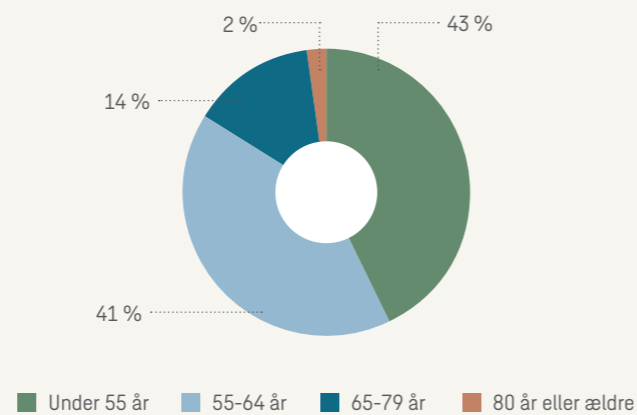
Alder på respondenter (n=377)



Respondenters bopæl (%)



Respondenters alder ved sidste barns fraflytning



### Surveysspørgsmål

Survey om flyttemønstre blandt beboere i enfamiliehus, hvor børnene er flyttet hjemmefra.

Wilke gennemfører på vegne af BUILD-AAU en undersøgelse af flyttemønstre blandt familier i enfamiliehus, hvor børnene er flyttet hjemmefra, og hvor de voksne medlemmer af familien efterfølgende også er flyttet. Vi er interesserede i, hvorfor du/ I flyttede og hvortil du/ I flyttede, og de forskellige overvejelser, der lå til grund for flytningen.

Når vi spørger til den tilflyttede bolig, er det den bolig I først flyttede til, da I flyttede fra den tidligere bolig efter dit/jeres barn/børn var flyttet ud af den tidligere bolig.

#### Fraflytning

Beskriv kort hvorfor du/ I flyttede, og hvad du/ I lagde vægt på ved valg af ny bolig (fritekst) \_\_\_\_\_

Hvornår flyttede du/ I fra jeres daværende enfamiliehus (angiv årstal)

Hvornår flyttede dit/jeres sidste barn hjemmefra? (årstal)

Hvilken alder havde du/ I, da sidste barn flyttede hjemmefra? (alder på begge hvis I var to, eller alder på den ene)

- < 55
- 55-64 år
- 65-79 år
- + 80

Hvor lang tid gik der, fra sidste barn flyttede hjemmefra, til du/ I selv flyttede? (antal år)

Hvordan så husstanden ud på flyttetidspunktet?

- En voksen
- To voksne
- Andet

Hvilket type hus flyttede du/ I fra?

Type:

- Enfamiliehus / parcelhus
- Stuehus
- Andet (angiv)

Opførelsesår:

- før 1960
- 1960-1980
- efter 1980

Hvilken størrelse havde jeres tidligere hus?

- < 80 m<sup>2</sup>
- 81- 120 m<sup>2</sup>
- 121-160 m<sup>2</sup>
- 161-200 m<sup>2</sup>
- + 200 m<sup>2</sup>

Hvilke ejerform havde huset?

- Ejerbolig
- Andelsbolig
- Almen bolig
- Andet (skriv)

Hvilken beliggenhed betegner bedst jeres tidligere hus?

- Større by (+20.000 indbyggere)
- Forstad til større by
- Mindre by (+3000 indb)
- Landsby (200-3.000 indb)
- Landdistrikt
- Andet (beskriv)

Hvilken kommune flyttede I fra og til?

Vi flyttede fra \_\_\_\_\_ kommune

Vi flyttede til \_\_\_\_\_ kommune

Uddybende svar til sp. 1. (fritekst):

\_\_\_\_\_

### Hvilke forhold gjorde at I flyttede?

(svar på en skala fra 1 til 5, 1=ingen betydning/ikke relevant, 2= lille betydning, 3 = nogen betydning, 4 = stor betydning, 5 = helt afgørende betydning)

Flytteårsager relateret til husstanden:

- Vi/jeg gik på pension / planlagde at gå på pension (begge eller en af de voksne)
  - Vi/jeg fik andet arbejde
  - Vi/jeg mistede vores arbejde
  - Vores/mine børn/barn flyttede hjemmefra
  - Vi/jeg ønskede at flytte nærmere til vores børn/barn/ familie/ venner/børnebørn
  - Vores/mine børn/barn pressede på for at vi/jeg skulle flytte
  - Vi blev skilt / jeg blev enlig
  - Min partner døde
  - Jeg fik en ny partner
  - Vores/mit helbred medførte at vi/jeg ønskede en anden bolig /
  - Vi/jeg ønskede en fremtidssikret bolig mht helbred
  - Vi/jeg ønskede en nye start på tilværelsen (uddyb hvis relevant)
  - Vi/jeg ønskede en billigere bolig
  - Anden årsagen som er ikke nævnt her – [fritekst]
- 

Flytteårsager relateret til huset du/I flyttede fra:

- Huset var blevet for stort
  - Jeg / vi magtede ikke at passe både hus og have
  - Huset var ikke ældrevenligt på sigt (fx på grund af indvendige trapper)
  - Huset trængte til en stor renovering
  - Huset var blevet for dyrt i drift
  - Vores/min indtægt ændrede sig / ville ændre sig
  - Vi/jeg ville gerne udnytte friværdien i huset
  - Der blev bygget attraktive seniorvenlige boliger i lokalområdet som vi/jeg heller ville bo i
  - Der blev attraktive seniorvenlige boliger ledige i lokalområdet
  - Anden årsagen som er ikke nævnt her – [fritekst]
- 

Flytteårsager relateret til lokalområdet du / I flyttede fra

- Der var for langt til faciliteter og service (indkøb, læge, fritid, kultur mm.)
  - Offentlig transport til faciliteter og service var blevet for besværligt
  - Vi/jeg ville undgå at blive afhængige af biltransport til faciliteter og service
  - Vores/mine naboer var flyttet og det gamle netværk i lokalområdet var tyndet ud
  - Området havde ændret sig i negativ retning
  - Andet (beskriv) [fritekst]
- 

Uddybende svar til sp. 2. (fritekst):

---

### Beslutningsprocessen

Hvor lang tid gik der ca. fra dit/Jeres sidste barn flyttede hjemmefra, til du/I overvejede at flytte?

- 0-1 år
- 1-3 år
- 3 -5 år
- 5-10 år

Hvor lang tid gik der ca. fra du/I overvejede at flytte, til I besluttede at I ville flytte?

- 0-1 år
- 1-3 år
- 3-5 år
- 5-10 år

Hvor lang tid gik der ca. fra du/I besluttede at I ville flytte, til du/I flyttede?

- 0-1 år
- 1-3 år
- 3-5 år
- 5-10 år

Var der forhold, som gjorde det vanskeligt at flytte?

(svar på en skala fra 1 til 5, 1=ingen betydning, 2= lille betydning, 3 = nogen betydning, 4 = stor betydning, 5 = afgørende betydning)

- Jeg/vi følte en stor tilknytning til huset og kvaliteter ved huset
  - Den gamle bolig havde en god beliggenhed
  - Det var vanskeligt at finde en passende bolig i lokalområdet
  - Det var vanskeligt at finde en passende bolig udenfor lokalområdet
  - Jeg/vi følte stor tilknytning til det sociale netværk i lokalområdet
  - Det var vanskeligt at finde en bolig der var lige så billig som den daværende bolig
  - Det var vanskeligt at finde en bolig jeg/vi havde råd til
  - Det var svært at sælges mit/vores hus
  - Jeg/vi kunne ikke overskue flytningen
  - Jeg/vi var ikke villige til at gå på kompromis med vores ønsker til boligtype og placering ved flytningen
  - Anden årsagen som er ikke nævnt her – [fritekst]
- 

Uddybende svar til sp. 3. (fritekst):

---

Boligen du/I flyttede til første gang, efter sidste barn var flyttet

hjemmefra

Hvilken type bolig flyttede du/I til?

- Enfamiliehus
- Rækkehus
- Tæt-lav bebyggelse
- Sommerhus
- Etagebolig
- Bofællesskab
- Ældrebolig / beskyttet bolig / plejehjem
- Andet (beskriv i fritekst)

Hvilken ejerform har/havde boligen?

- Ejerbolig
- Andelsbolig
- Almen bolig
- Privat udlejningsbolig
- Andet (beskriv i fritekst)

I hvilket type område ligger/lå boligen?

- Større by (+20.000 indbyggere)
  - Forstad til større by
  - Mindre by (+3000 indbyggere)
  - Landsby (200-3.000 indbyggere)
  - Landdistrikt
  - Andet (beskriv i fritekst)
- 

Hvor stor er/var boligen?

- < 80 m<sup>2</sup>
- 81- 120 m<sup>2</sup>
- 121-160 m<sup>2</sup>
- 161-200 m<sup>2</sup>
- + 200 m<sup>2</sup>

Hvor langt ligger/lå den fra den tidligere bolig? (angiv ca. km)

Hvilke kvaliteter har/havde den bolig du/I flyttede til?

(svar på en skala fra 1 til 5, 1=helt uenig, 2= lidt enig, 3 = delvist enig, 4 = meget enig, 5 = helt enig, 6 = ikke relevant)

- Den er ældrevenlig og fremtidssikret
  - Der er følgende faciliteter
    - Elevator
    - Niveaufri adgang
    - Plads til sundhedsudstyr (fx rollator)
    - Andre ældrevenlige faciliteter i boligen
  - Der er altan
  - Der er privat have
  - Størrelsen er passende
  - Den er billigere end vores tidligere bolig (opgjort i månedlige udgifter)
  - Ejerformen er den rigtige
  - Der er god service til drift og vedligehold
  - Den er relativt ny eller nyrenoveret
  - Den er miljøvenlig (fx godt isoleret, har solceller, naturlige materialer, bæredygtighedscertificeret, godt indeklima)
  - Den er arkitektonisk tiltalende
  - Den ligger tæt på faciliteter og service (indkøb, læge, transport mm)
  - Der er et godt foreningsliv og kulturtilbud i området
  - Den ligger tæt på natur
  - Der er et godt naboskab og fællesfaciliteter
  - Den ligger tæt på vores børns/børnebørns/familie/venners bopæl
  - Andet (beskriv i fritekst)
- 

Så du/I den nye bolig som et sted I kunne blive boende resten af livet, eller så du/I det som en midlertidig bolig?

(svar på en skala fra 1 til 5, 1=helt uenig, 2= lidt enig, 3 = delvist enig, 4 = meget enig, 5 = helt enig)

- En permanent bolig, hvor vi ikke behøvede at flytte yderligere
- En midlertidig bolig, mens vi ventede på at finde en permanent og mere passende bolig
- En midlertidig bolig som vi kunne bo i, indtil vi fik/får brug for en egentlig ældrebolig
- Andet (beskriv)

Uddybende svar til sp. 4.: (fritekst)

---

Hvilke ønsker havde du/I til den nye bolig?

(svar på en skala fra 1 til 5, 1=ingen betydning/ikke relevant, 2= lille betydning, 3 = nogen betydning, 4 = stor betydning, 5 = helt afgørende betydning)

- At den var ældrevenlig / fremtidssikret
  - At der var elevator, niveaufri adgang og plads til rollator e.a.
  - At der var altan eller egen have
  - At størrelsen var passende
  - At den var økonomisk overkommelig i leje eller køb
  - At der var mulighed for at få boligstøtte
  - At der var god service til drift og vedligehold
  - At den var relativt ny eller nyrenoveret
  - At den skulle være mere miljøvenlig (fx godt isoleret, har solceller, naturlige materialer, bæredygtighedscertificeret, godt indeklima)
  - At den var arkitektonisk tiltalende
  - At den lå tæt på faciliteter og service (indkøb, læge, transport mm)
  - At der var et godt foreningsliv og kulturtilbud i området
  - At den lå tæt på natur
  - At der var godt naboskab / fællesfaciliteter
  - At den lå tæt på vores børns/børnebørns/families/venners bopæl
  - Anden årsag som er ikke nævnt her [fritekst]
- 

Uddybende svar til sp. 5. (fritekst):

---

På hvilke punkter fik du/I ønskerne til den nye bolig opfyldt

(eller gik på kompromis)?

(svar på en skala fra 1 til 5, 1=fik ønsket opfyldt (gik ikke på kompromis), 2= fik ikke ønsket helt opfyldt (gik lidt på kompromis), 3 = fik delvist ønsket opfyldt (gik noget på kompromis), 4 = fik lidt af ønske opfyldt (gik en hel del på kompromis), 5 = fik slet ikke ønsket opfyldt (gik meget på kompromis), 6 = var ikke relevant)

- At den var ældrevenlig / fremtidssikret
- At der var elevator, niveaufri adgang og plads til rollator e.a.
- At der var altan eller egen have
- At størrelsen var passende
- At den var økonomisk overkommelig i leje eller køb
- At der var mulighed for at få boligstøtte
- At der var god service til drift og vedligehold

- At den var relativt ny eller nyrenoveret
- At den var mere miljøvenlig (fx godt isoleret, har solceller, naturlige materialer, bæredygtighedscertificeret, godt indeklima)
- At den var arkitektonisk tiltalende
- At den lå tæt på faciliteter og service (indkøb, læge, transport mm)
- At der var et godt foreningsliv og kulturtilbud i området
- At den lå tæt på natur
- At jeg/vi kunne blive i lokalområdet
- At der var godt naboskab / fællesfaciliteter
- At den lå tæt på mine/vores børns/børnebørns/venners bo-pæl
- Anden årsag som er ikke nævnt her – [fritekst]

Uddybende svar til sp. 6. (fritekst):

Er du/I flyttet siden?

- AJa, jeg/vi flyttede igen i (skriv årstal)
- AJeg/vi har planer om at flytte indenfor de nærmeste 1-5 år (sæt kryds)
- ANej, jeg/vi har ikke flyttet siden (sæt kryds)
- AJeg/vi har ingen planer om at flytte (sæt kryds)

Uddybende svar til sp. 7. (fritekst):

## Bilag 3. Metode ved kvalitative interviews med emptynesters der er flyttet fra et enfamiliehus

### Formål

Hensigten med de kvalitative interviews har været at nuancere spørgeskemaundersøgelsen og registeranalysen med dybdegående viden om de komplicerede sammenhænge og motivrækker, der tilsammen får seniorerne til at sige farvel til deres parcelhus. Således fokuserede interviewene på de temaer og mønstre, der har vist sig i registeranalysen og i spørgeskemaundersøgelsen, og der vil i høj grad fokuseres på, hvilke faktorer der har været motiverende for beslutningen om at flytte, og hvilke faktorer, der har talt for at blive.

Derudover vil interviewene dykke ned i den processuelle argumentation som har fået forud for flytningen. Den kvalitative viden er vigtig, hvis vi ikke bare skal identificere potentialer i forhold til, hvad der skal til hos kommuner, developere og bygherrer for at motivere seniorerne til at flytte fra deres parcelhuse og derved sætte flyttekæder i gang, men også forstå, hvordan de skal gribes an og hvordan: Med andre ord, hvordan kan seniorers flyttemobilitet fra de danske parcelhuse understøttes?

### Udvælgelse

De 11 husstande er rekrutteret fra Wilke's spørgepanel. Wilke har leveret kontakter til 15 antal husstande, der har indvilget i at lade sig interviewe, og blandt disse er der udvalgt 12 med henblik på at gennemføre ti.

Udvælgelsen af husstande har været strategisk. Survey bekræftede, hvad forskningen på området allerede siger, nemlig at flyttemobilitet hos emptynesters ofte er et resultat af ændret livssituation (tab af partner, overgang til pensionstilværelse, sygdom mv.). Vi var derfor særligt interesseret i at undersøge frivillige flytningen, som skete uden, at der nødvendigvis var tydelige push-faktorer involverede. Vi har med andre ord, haft fokus på, hvilke motiver, drømme og overvejelser, der var involveret i en frivillig flytning. Vi fravalgte derfor i første omgang de husstande, som havde indikeret at ændring i livssituation var hovedårsagen til deres flytning. Endelig fokuserede vi på de husholdninger, som var flyttet for nyligt (2022-2025), med en formodning om, at man her vi have proces og overvejelser mest frisk i hukommelsen.

De resterende udvælgelseskriterier var spredning i:

Geografisk spredning på regioner

- Alder
- Køn
- Afstand mellem gammel og ny bolig
- Ejerform (ny bolig)

Alle informanter er anonymiseret i forhold til gældende regler for persondatahåndtering. De har alle givet samtykke til at medvirke.

### Temaer i interviews

De kvalitative interviews er baseret på en fænomenologisk tilgang, hvor menneskers oplevelser og erfaringer - dette tilfælde flyttemotiver for emptynesters i parcelhuse – bringes i centrum for analysen (Juu, 2012:65). Denne form for interviewtilgang kaldes for livsverdensinterview. Fokus er på erfaringer indlejret i hverdagsopfattelse og hverdagspraksisser. Målet er at indhente hverdagslivet erfaringer og holdninger, og samtidig sætte disse hverdagsbeskrivelser og betragtninger i relation til spørgsmålene som blev stillet i survey'en.

Konkret blev interviewene gennemført efter et semi-struktureret design, hvor vi afhængig af interviewsituation og informantens forudgående svar i surveyen har tilpasset spørgsmålene løbende i interviewsituationen (Harrits, Pedersen & Halkier 2012:149f). Overordnede tog interviewene afsæt i survey'en temaer:

|   |
|---|
| <b>Fakta om informanter og husstand</b>   |
| Fornavn /antal i husstand under flytning  |
| Årstal for flytning   |
| <b>Fakta om gammel og ny bolig</b>  |
| Størrelse/Ejerform (ejer, leje, andel, almen) og type (etagelejlighed, rækkehus, parcelhus andet) |
| Flytteafstand – lokal eller langt væk, fra en bytype til en anden?                                |
| Altan eller privat have?  |
| Månedsudgifter – billigere eller dyrere?  |
| <b>Andet</b>  |
| Har I andre boliger f.eks. sommerhus/kolonihavehus  |
| Andre forhold som er væsentlige at få at vide   |

Semi-strukturerede temaer:

**1. Processen frem mod beslutning om at flytte: Overvejelser**

- Hvor opstod de første tanker om at flytte? Evt bare som idé.
- Hvornår og hvad gjorde det konkret?
- Hvor lang tid tog det fra beslutningen blev taget til du/I fandt en bolig?

**2. Hvordan fandt du/I den nye bolig**

- Hvor søgte du/I viden?
- Hvad kiggede du/I på, men valgte fra?
- Hvad gjorde forskellen med denne bolig?

**3. Uddybende spørgsmål om boligvalg**

- Indledende ønsker overfor det, som du/ endte med?
- Afsavn og mangler
- Nye muligheder/boligkvaliteter, som er kommet til?
- Størrelse or rumfordeling
- Beliggenhed
- Mobilitet
- Omgivelserne
- Fællesskab

**4. Hvad var vanskeligt ved flytteprocessen/hvilke udfordringer oplevede I?**

- Sige farvel/minderne/hjemmet
- Lokalsamfundet (socialt netværk)
- At blive enige om, hvad vi havde brug for?
- Økonomi / overblik over hvad koster hvad?
- Praktisk uoverskueligt at pakke et liv sammen / prioritere, hvad man skal beholde
- Starte forfra et nyt sted
- Hvilke boliger er på markedet?

**5. Anbefalinger til andre/samfundet/lovgivning:**

- Hvis man skal have flere seniorer til at flytte ud af deres hus, hvad skal så være lettere:
- Økonomi/banklån etc.?
- Kampagner/oplysningsinitiativer?
- Den almene sektor?

**6. Hvad er en ideel seniorvenlig bolig fra dit/jeres perspektiv**

**7. Afslutning**

- Har I nogle anbefalinger eller råd, du mener, vi mangler i undersøgelsen?

