

Seniorers boligønsker og flytte- mobilitet



Indhold

3	1 Introduktion og hovedkonklusioner
3	1.1 Baggrund
4	1.2 Analysens hovedresultater
4	1.3 Læsevejledning
5	2 Kvalitativ analyse af seniorers boligønsker og flyttemobilitet
5	2.1 Udvalgte resultater fra survey om ældres boligønsker og flyttemobilitet i Boligredegørelsen 2024
7	2.2 Metode
7	2.3 Hovedkonklusioner
9	2.4 Opsamling
10	3 Kortlægning af den eksisterende boligmasse
10	3.1 Metode
11	3.2 Kortlægning
15	3.3 Opsamling
16	4 Muligheder og barrierer for at øge tilgængelighed i den eksisterende boligmasse
16	4.1 Bestemmelser vedr. tilgængelighed i Bygningsreglement 2018
17	4.2 Tilgængelighed i boliger opført inden 2018
17	4.3 Muligheder for at øge tilgængeligheden i den eksisterende boligmasse
18	4.4 Hjælp til flytning
18	4.5 Opsamling
19	5 Erfaringer fra andre kommuner
19	5.1 Kommunale indsatser
20	5.2 Opsamling
21	6 anbefalinger
22	Litteraturliste

1: Introduktion og hovedkonklusioner

1.1 Baggrund

Frem mod 2035 forventes befolkningstallet i Københavns Kommune at stige med over 57.000, hvilket svarer til en befolkningsvækst på næsten 9 pct. En stor del af væksten forventes at udgøres af personer på 65 år og over: I 2035 vil der ifølge befolkningsfremskrivningen være 21.000 flere personer i aldersgruppen – i alt 93.000 – svarende til en stigning på næsten 30 pct. i forhold til det nuværende niveau. Befolkningsvæksten blandt seniorer skyldes især en markant stigning i antallet af borgere på 80 år og derover (Københavns Kommune, 2025a).

Københavns Boligreddegørelse 2024 viser, at personer på 60 år og derover i gennemsnit bor på væsentligt flere kvadratmeter pr. person end yngre københavnere. Det hænger bl.a. sammen med, at mange seniorer bliver boende i samme bolig, hvor de tidligere boede med hjemmeboende børn. Boligreddegørelsen 2024 viser også, at seniorerne generelt bor længere tid i deres bolig, og flyttemobiliteten er meget lav blandt de 60-79-årige: I 2023 flyttede kun 5 pct. i løbet af året. Flyttehyppigheden stiger en smule fra 80-årsalderen, primært i forbindelse med flytning til ældre- og plejeboliger.

Københavns Kommunes boligpolitik står beskrevet i Kommuneplanen 2024. Her vil også kunne indgå beskrivelser af, hvordan kommunen arbejder for boliger til seniorer, så de passer til seniorernes behov og ønsker. Københavns Kommune har som politisk målsætning, at ældre skal kunne blive boende i eget hjem så længe som muligt.

Foranlediget af et forslag fra Ældrerådet vedr. behovet for boliger til ældre (23. nov. 2023), er der frem mod næste revidering af kommuneplanen i 2028 igangsat et analysearbejde om seniorer og boliger, så en strategi for boliger til seniorer kan indgå heri. Nærværende analyse indgår i dette arbejde.

Analysen er besluttet med overførselssagen 2024-2025,

hvor der blev afsat midler til en kvalitativ analyse om seniorers boligønsker og flyttemobilitet. .

Analysens formål er at skabe et solidt vidensgrundlag for, hvordan Københavns Kommune og andre aktører kan understøtte seniorers boligønsker, øge tilgængeligheden i eksisterende boliger og styrke flyttekæder, så boligmassen samlet set udnyttes bedre. Analysen supplerer resultaterne fra en survey om seniorers boligønsker og flyttemobilitet, der indgik i Boligreddegørelsen 2024.

Analysen består af fire analysedele:

- Udvalgte resultater fra en kvalitativ analyse af seniorers boligønsker samt motivation og barrierer for flytning, som Epinion har gennemført for Københavns Kommune.
- En kortlægning af adgangsvenlige boliger¹ i den eksisterende boligmasse.
- En gennemgang af kommunens muligheder og barrierer for at øge tilgængeligheden i den eksisterende boligmasse.
- Erfaringer fra andre kommuner med fokus på seniorers boligønsker og flyttekæder.

På baggrund af analysen peges der på en række anbefalinger, der kan bidrage til at sætte gang i flyttekæder.

Det skal i den forbindelse understreges, at kommunale tiltag alene ikke kan være med til at sætte gang i flyttekæder, da boligmarkedet er et komplekst område, hvor mange forskellige aktører og strukturer spiller ind. Faktorer som bankernes låneregler, investorers incitamenter til nybyggeri samt adgangen til byggegrunde – særligt i områder som København – har alt sammen betydning for mulighederne for at skabe flyttekæder og øge mobiliteten blandt seniorer.

Analysen er udarbejdet af Økonomiforvaltningen i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

¹ Definition af adgangsvenlige boliger indgår i kapitel 2

1.2 Analysens hovedresultater

København står over for en markant demografisk udvikling med flere seniorer og deraf et stigende behov for boliger, der matcher gruppens ønsker og behov. Analysens resultater peger på, at udfordringen også handler om fordelingen og anvendelsen af den eksisterende boligmasse, som om antallet af adgangsvenlige boliger i sig selv.

Analysen finder at:

- De fleste af de adspurgte seniorer i den kvalitative analyse ønsker at blive boende længst muligt i deres nuværende bolig og nærområde.
- Tanker om flytning opstår primært ved større livsændringer, f.eks. helbredsforringelse eller ændrede familieforhold, som når børnene flytter hjemmefra eller ved skilsmisse.
- Flytning opleves som økonomisk, praktisk og følelsesmæssigt krævende. Økonomi udgør den væsentligste overvejelse ifm. flytning, hvor mange frygter højere boligudgifter og tab af økonomisk tryghed. Praktisk udgør oprydning, fraflytning, transport og etablering i en ny bolig store barrierer.
- Mange af de adspurgte, efterspørger trygge, overskuelige boliger med gode adgangsforhold, hvis de skulle flytte. Dog er der stor spredning i opfattelserne af, om næste bolig skal være større, mindre eller samme størrelse. Nybyggeri opfattes generelt som karakterløst og uattraktivt.
- Der er interesse for bofællesskaber – især aldersblandede – men bl.a. økonomiske og sociale barrierer bremser realiseringen.

→ Der findes et betydeligt udbud af boliger i København med to og tre værelser, der er adgangsvenlige – ca. 120.500 boliger, svarende til 35 pct. af den samlede boligmasse. Kun en mindre andel af seniorerne bor i boliger, der er adgangsvenlige. Udfordringen handler derfor også om, hvordan boligerne i den eksisterende boligmasse er fordelt.

→ Der er tekniske og arkitektoniske begrænsninger for at øge tilgængeligheden i den eksisterende boligmasse gennem f.eks. etablering af elevator og niveaufri adgang i ældre ejendomme. I mange tilfælde er det mere realistisk for den enkelte at flytte til en bolig, der allerede opfylder tilgængelighedskrav, frem for at tilpasse den eksisterende bolig.

→ Kommunen kan yde støtte til hjælpemidler og mindre boligtilpasninger efter Serviceloven, men mulighederne er begrænsede. I den almene sektor kan tilgængeligheden øges ifm. fysiske helhedsplaner og renoveringer støttet af Landsbyggefonden, men kræver større investeringer.

→ Flere kommuner arbejder målrettet med at styrke seniorers flyttemobilitet gennem attraktive alternativer og incitamenter til flytning. Der er dog på nuværende tidspunkt begrænsede erfaringer med at sætte gang i flyttekæder.

1.3 Læsevejledning

Analysen udgøres af fire selvstændige analysedele, som beskrives i hver deres kapitel. De anvendte metoder beskrives i kapitlerne. Analysen afsluttes med en række anbefalinger, der peger på, hvordan kommune og andre aktører kan understøtte en større flyttemobilitet blandt seniorer.

Analysen består af seks kapitler:

Kapitel 1 introducerer analysens formål, baggrund og sammenfatter de overordnede resultater. Kapitlet giver læseren et hurtigt overblik over de vigtigste konklusioner.

Kapitel 2 bygger på en kvalitative analyse, udført af Epinion, og går i dybden med seniorers oplevelser, ønsker og barrierer samt motivation for at flytte. Kapitlet giver indsigt i de holdninger og overvejelser, der ligger bag seniorernes boligvalg samt deres syn på nye boligformer som f.eks. bofællesskaber.

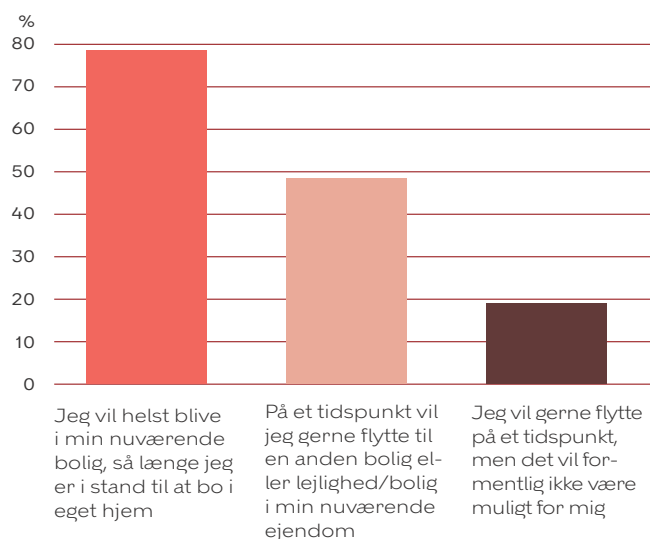
Kapitel 3 kortlægger adgangsvenlige boliger i den eksisterende boligmasse. Her præsenteres bl.a. data om boligtyper, ejerformer og geografisk fordeling af adgangsvenlige boliger.

Kapitel 4 belyser de tekniske, lovgivningsmæssige og økonomiske muligheder for at øge tilgængeligheden i den eksisterende boligmasse. Kapitlet gennemgår bygningsreglementernes tilgængelighedskrav, muligheder for støtte og tilpasning samt de praktiske udfordringer, som gør det vanskeligt at forbedre tilgængeligheden i ældre ejendomme.

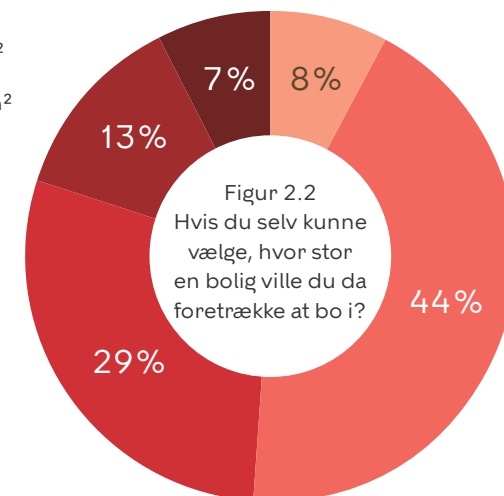
Kapitel 5 sammenfatter erfaringer fra andre kommuner, som arbejder strategisk med seniorers boliger, tilgængelighed og flyttemobilitet. Her fremhæves forskellige tilgange, som kan inspirere København.

Kapitel 6 peger på centrale anbefalinger for, hvordan Københavns Kommune – i samarbejde med andre relevante aktører – kan understøtte seniorers boligønsker og bidrage til en bedre udnyttelse af byens boligmasse.

Figur 2.1. Udsagn om at flytte til en ny bolig



Kilde: Spørgeskema blandt 60-75-årige københavnere og Danmarks Statistik



Kilde: Spørgeskema blandt 0-75-årige københavnere.

2: Kvalitativ analyse af seniorers boligønsker og flyttemobilitet

I nærværende kapitel præsenteres udvalgte resultater af den kvalitative analyse af seniorers boligønsker og flyttemobilitet, som Epinion har gennemført for Københavns Kommune.

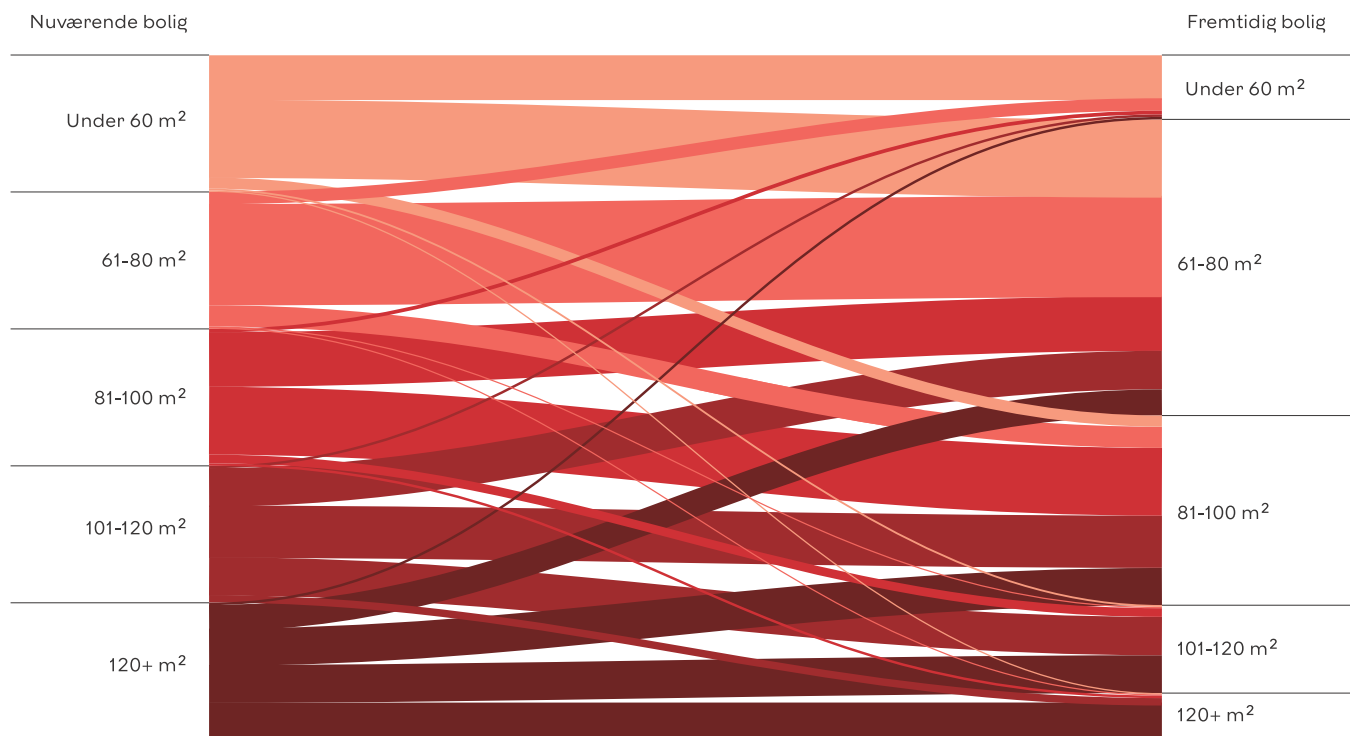
Formålet er at skabe en dybere forståelse af, hvordan københavnske seniorer oplever deres bolig og nærområde, hvilke faktorer der motiverer eller hæmmer flytning, og hvilke ønsker og behov seniorerne har til en eventuel fremtidig bolig.

Den kvalitative analyse supplerer Boligreddegørelsen 2024 (BRG24), hvori der indgik en survey vedr. ældres boligønsker og flyttemobilitet. Indledningsvist opsummerer kapitlet udvalgte resultater fra netop surveyen i BRG24. Herefter præsenterer kapitlet fundene fra den kvalitative analyse – de bagvedliggende årsager til ældres boligønsker og (lave) flyttemobilitet, herunder de følelsesmæssige, praktiske og økonomiske faktorer, der påvirker seniorers beslutninger om bolig og flytning.

2.1 Udvalgte resultater fra survey om ældres boligønsker og flyttemobilitet i Boligreddegørelsen 2024

Som der står i rapportens indledning, så bor seniorer generelt i deres bolig længe: I BRG24 viser data fra Danmarks Statistik, at københavnere over 60 år i gennemsnit har boet i deres bolig i 20 år.

80 pct. af de adspurgte seniorer i surveyen angiver da også, at de helst vil blive boende i deres nuværende bolig, så længe de er i stand til det, jf. figur 2.1. Næsten halvdelen svarer dog, at de på et tidspunkt gerne vil flytte til en anden bolig eller en anden lejlighed/bolig i deres nuværende ejendom. Hver femte vil gerne flytte på et tidspunkt, men tror ikke, det er muligt. Fire ud af fem fordi deres boligudgifter vil stige, og halvdelen mener, at de praktiske udfordringer ved at flytte er for uoverskuelige.



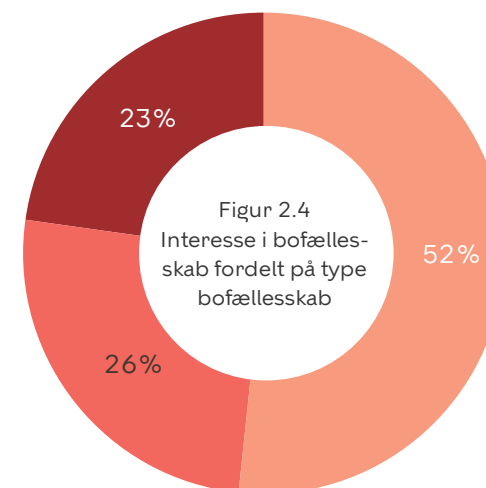
Figur 2.3
Hvis du selv kunne vælge, hvor stor en bolig ville du da foretrække at bo i? (fordelt på nuværende boligstørrelse)

Surveyen viser, at lidt over halvdelen af de adspurgte foretrækker at bo på 80 m² eller derunder i en fremtidig bolig, jf. figur 2.2. Det gør sig særligt gældende for seniorer, der bor alene, samt personer hvis nuværende boliger allerede er under 80 m².

Blandt dem, der bor på under 60 m² vil godt 70 pct. gerne bo større, jf. figur 2.3.

Blandt seniorer, der bor på mere end 80 m², er der en udbredt præference for mindre boliger. 60 pct. foretrækker at bo mindre, mens 35 pct. ønsker at blive i samme størrelse bolig. Det er typisk ældre par, der foretrækker at bo stort,

- Udelukkende interesseret i at bo i aldersblandet bofællesskab
- Interesseret i at bo i begge typer bofællesskaber
- Udelukkende interesseret i at bo i seniorbofællesskab



Kilde: Spørgeskema blandt 60-75-årige københavnere.

hvor 65 pct. angiver, at de gerne vil bo på mere end 80 m².

Det er særligt de ældre, der bor på mere end 80 m², der flytter i mindre boliger. Godt 60 pct. af de personer over 60 år, der flyttede i 2023, og flyttede fra en bolig på mellem 81-120 m², flyttede til en mindre bolig, mens det for dem, der flyttede fra en bolig, der var større end 120 m², var 70 pct.

Surveyen viser også, at knap halvdelen af respondenterne, der ikke allerede boede i bofællesskab, kunne være interesseret i at flytte ind i et bofællesskab. Godt halvdelen i et aldersblandet bofællesskab og hver fjerde i et seniorbofællesskab jf. figur 2.4.

2.2 Metode

De følgende afsnit har fokus på den kvalitative analyse om ældres boligønsker og flyttemobilitet, som Epinion har lavet for Københavns Kommune. Indledningsvist beskrives analysens metode, hvorefter analysens hovedkonklusioner præsenteres. Analysen kan findes på Københavns Kommunes hjemmeside: kk.dk/afventer.

Den kvalitative analyse bygger på 40 individuelle dybde-interviews med borgere over 50 år bosiddende i Københavns Kommune. I undersøgelsen indgår 30 borgere som har boet i deres nuværende bolig i mere end seks år samt 10 borgere som er flyttet inden for de seneste fem år. Deltagerne er fordelt på tværs af alder, køn, boligformer (ejer, andel, almen og privat leje) og bydele.

Interviewene er afholdt i borgernes egne hjem for at give indblik i både de fysiske rammer, de personlige fortællinger og hverdagens rutiner. Der er anvendt observationer, samtaler og enkle øvelser med visuelle boligscenarier for at udforske seniorers præferencer, prioriteringer og vurderinger.

2.3 Hovedkonklusioner

Den kvalitative analyse bekræfter – og supplerer – i høj grad fundene i surveyet, der indgår i Boligreddegørelsen 2024. Analysen viser, ligesom Boligreddegørelsen, at de adspurgte seniorer foretrækker at **blive i deres nuværende bolig så længe som muligt**. Borgerne beskriver deres hjem som funktionelt og trygt samt fyldt med sjæl, minder og identitet. Gennem årene har de tilpasset boligen til deres rutiner og behov, og denne følelsesmæssige og praktiske tilknytning gør det svært at forestille sig samme hjemlighed i en ny bolig.

De adspurgte har en **stærk tilknytning til deres nærområde**; både pga. nærhed til bl.a. indkøbsmuligheder, lægehus, transport samt naturområder, men også pga. sociale relationer til naboer og familie, som spiller en afgørende rolle for følelsen af at høre til. Analysen peger også på, at det er mest attraktivt at flytte inden for samme ejendom eller boligformening. Boligreddegørelsen 2024 peger desuden på, at de ældre foretrækker at flytte inden for eget nærområde.

Flertallet af de adspurgte forestiller sig udelukkende at flytte, hvis deres livsomstændigheder ændrer sig, f.eks. ifm.

ændringer i helbred eller familieforhold. Flyttetanker opstår altså først og fremmest, når det er nødvendigt, og dernæst – hvis overhovedet – ud fra, hvad der eventuelt kunne være attraktivt.

De adspurgte anser generelt **flytning som besværligt og krævende** – både fysisk og følelsesmæssigt. Lavpraktisk udgør oprydning, fraflytning, transport og etablering i en ny bolig store barrierer. Særligt de mindst økonomisk velstillede borgere, som ikke forventer at kunne betale sig fra disse opgaver, oplever dem som uoverskuelige.

Økonomi udgør den største overvejelse ifm. flytning, og det gælder både som en barriere og som en motivation for at flytte. Blandt de adspurgte er den generelle opfattelse, at det københavnske boligmarked er dyrt og utilgængeligt, og derfor forventer de en stor stigning i den månedlige ydelse ved en evt. flytning. Særligt dem, der nu har en fordelagtig husleje, anser det som urealistisk at finde en ny bolig i København med tilsvarende huslejeniveau. De, der samtidig har et lille økonomisk råderum, forventer, at en flytning ville tvinge dem ud af København, og de ønsker derfor ikke at flytte, før det bliver et ansvar, som kommunen eller familien må påtage sig – for eksempel ved flytning

til et plejehjem. Flere finder det så uoverskueligt at regne ud, hvordan en flytning vil påvirke deres økonomi, at de helt afholder sig fra at undersøge det.

Økonomi kan også udgøre en motivation for at flytte, da **en flytning kan give større økonomisk frihed** f.eks. gennem en lavere boligudgift og/eller realisering af friværdis. Hvis den økonomiske gevinst ved en flytning er betragtelig, vil den ifølge de adspurgte kunne opveje besværet ved flytteprocessen. For nogle borgere er økonomisk nedskalering en nødvendighed, men for flere handler det om et ønske om at skabe et større økonomisk overskud i den næste fase af livet til f.eks. oplevelser, rejser, kolonihave eller tidligere pension.

De adspurgte seniorer, som er flyttet til en bolig med færre kvadratmeter, har gjort det for at frigøre både økonomiske og praktiske ressourcer. De ønsker at bruge færre penge på husleje og vedligeholdelse og samtidig få eksempelvis elevator i boligen.

De adspurgte finder det lettere at forestille sig en bolig, der har samme ejerform som deres nuværende bolig. For borgere, der bor til leje eller i andelsbolig, handler det om fortrinsret på ventelister. Hvis en lejer samtidig får et indskud udbetalt ved flytning fra en lejebolig, kan dette lægges i en ny lejebolig. Ligeledes nævner flere af borgerne, at det er svært at låne penge til at købe en bolig, når man er over 60 år, og at de må gå på kompromis med deres foretrukne ejerform, hvis de skal opnå de krav, de ellers har til boligens indretning og placering.

De adspurgte har forskellige holdninger til størrelse på en fremtidig bolig. For nogle er det vigtigt, at en ny bolig er praktisk og nem at holde, når man bliver ældre. Andre har svært ved at forestille sig at bo mindre – og ønsker at bo på

Figur 2.5 Grunde til at blive og til at flytte

Grunde til at blive	Grunde til at flytte
→ Boligen rummer livshistorie og dyrebare minder	→ Store ændringer i livssituation der nødvendiggør flytning
→ Stærk tilknytning til området og opbygget gode hverdagsrutiner	→ Fremtidssikrede boliger at blive gamle i
→ Flytninger giver ny og ubekendt økonomisk situation	→ Nedskalere og frigøre økonomi til interesser eller andre investeringer
→ Flytninger er svære at overskue praktisk	→ Mulighed for nye fællesskaber eller tættere på eksisterende netværk

samme plads eller større – da de ønsker plads til hobbyer, gæster, opbevaring mv.

Flere af de adspurgte vil tilvælge elevator eller en stuelejlighed med tanke på aldring og nedsat mobilitet. De ønsker desuden at bo et sted, hvor der er fællesskab og naboskab. Flere fortæller også, at de ville være mere motiverede til at flytte, hvis det betød, at de kom tættere på deres børn og børnebørn.

Nybyggeri er for mange ikke attraktivt, da det beskrives som kedeligt og uden charme. Ligeledes opfattes nye byudviklingsområder generelt ikke som attraktive.

Figur 2.5 opsummerer de væsentligste grunde til at blive boende i nuværende bolig og til at flytte.

Seniorbofællesskaber

Seniorbofællesskaber fremhæves i nogle tilfælde som en del af løsningen i debatten om ældre, boliger og flytning. På den baggrund belyser analysen, hvordan ældre københav-

nere forholder sig til seniorbofællesskaber som et muligt alternativ til deres nuværende bolig.

De fleste af de adspurgte værdsætter naboskab og social kontakt, men ønsker ikke et forpligtende fællesskab. Derfor peger analysen også på en række forbehold, når det kommer til seniorbofællesskaber:

→ Interessen er størst blandt yngre seniorer (50-70 år), som søger socialt samvær, men ikke ønsker forpligtelse.

→ Mange forbinder bofællesskaber med tryghed og et værn mod ensomhed, men andre frygter, at et rent seniorfællesskab kan føles monotont eller "plejehjemsagtigt".

→ Bekymring for høje huslejer samt omfattende krav og ansøgningsprocesser afskrækker en del potentielle beboere.

De ældre i analysen vil altså gerne fællesskabet, men ikke nødvendigvis i et seniorbofællesskab.

2.4 Opsamling

Den kvalitative analyse viser følgende:

- De fleste ældre ønsker at blive længst muligt i deres nuværende bolig. Hjemmet opleves som trygt, funktionelt og fyldt med identitet, hvilket gør det svært at forestille sig at flytte.
- Nærområdet har stor betydning – bl.a. pga. bekvemmelighed (indkøb, transport, natur) og sociale relationer, der skaber tilhørsforhold.
- Flyttetanker opstår primært ved større livsændringer, f.eks. helbredsforringelse eller ændrede familieforhold.
- Flytning opleves som økonomisk og praktisk krævende, særligt for dem med færre økonomiske ressourcer.
- Økonomi udgør den største overvejelse ifm. flytning. Mange frygter højere boligudgifter og tab af økonomisk tryghed. For nogle kan økonomi dog også være en motivation, f.eks. hvis flytning frigør midler eller giver lavere udgifter.
- Mange ønsker at blive i samme ejerform som i dag; særligt fordi lån, ventelister og økonomiske vilkår begrænser valgmulighederne.
- Ønsker til fremtidig bolig varierer: Nogle vil bo mindre og praktisk, andre vil (fortsat) prioritere plads til gæster og hobbyer. De fleste vil prioritere bedre adgangsforhold (elevator eller bolig i stueetagen). Fællesskab, herunder f.eks. nærhed til familie vurderes også som vigtige faktorer ved evt. flytning.
- Nybyggeri og nye byområder opfattes generelt som mindre attraktive.
- De adspurgte ville foretrække et fleksibelt, aldersblandet bofællesskab frem for et seniorbofællesskab.
- Undersøgelsen understreger, at ældres boligvalg ikke alene handler om kvadratmeter, men om tryghed, tilknytning og livskvalitet – og at nye boligtiltag bør tage højde for netop disse dimensioner.

3: Kortlægning af den eksisterende boligmasse

I nærværende kapitel kortlægges den eksisterende boligmasse i Københavns Kommune for at belyse udbuddet af adgangsvenlige boliger. Analysen undersøger, hvor stor en del af kommunens boliger med to og tre værelser, der kan betragtes som adgangsvenlige, hvordan disse boliger fordeler sig geografisk og på ejerformer, samt i hvilken grad seniorer faktisk bor i de adgangsvenlige boliger.

3.1 Metode

Datagrundlag

I kortlægningen benyttes data fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) og CPR-registret. Da ejeren af en ejendom har ansvar for, at oplysningerne i BBR er korrekte og ajourførte, kan brugen af BBR-data være behæftet med fejl. Der mangler f.eks. registrering af elevatorer i halvdelen af de nybyggede etageejendomme med over to etager, som, vi jf. det aktuelle bygningsreglement må antage, er opført med elevator. Dette er rettet i kortlægningen, og det vurderes samlet set, at data giver et retvisende billede af antal og fordeling af adgangsvenlige boliger.

Definitioner

I analysen defineres en **adgangsvenlig bolig** som en bolig, der er beliggende i stuen, første sal eller har elevatoradgang.

Analysen fokuserer på adgangsvenlige boliger med hhv. to og tre værelser. Det skyldes, at mindre og adgangsvenlige boliger kan være et attraktivt alternativ for seniorer, som på sigt ønsker en mere overskuelig bolig, mens de større boliger i byen dermed kan blive tilgængelige for f.eks. børnefamilier med behov for mere plads.

Alle boligtyper – lejligheder, huse mv. – indgår i kortlægningen.

Da der ikke findes opgørelser, der kortlægger, om en boligs indretning er tilgængelig, medtages denne dimension ikke.

Seniorer defineres i kapitlet som personer på 60 år og ældre. Der benyttes samme aldersafgrænsning som i Boligredøgørelsen 2024 Kapitel 3 vedr. flyttmønstre og seniorers boligpræferencer.

Kortlægningen medtager som udgangspunkt ikke ældreboliger, medmindre andet er angivet. En ældrebolig er en bolig, der ligger i en almen boligafdeling indrettet til seniorer og handicappede. Der er typisk tale om en et- eller to værelses lejlighed, som ligger sammen med andre ældreboliger (se tekstboks 1).

Pleje-, ældre- og tryghedsboliger

En **ældrebolig** opføres efter almenboligloven og udgør en selvstændig lejebolig, der både kan været ejet og drevet af almene boligorganisationer, kommuner eller selvejende institutioner.

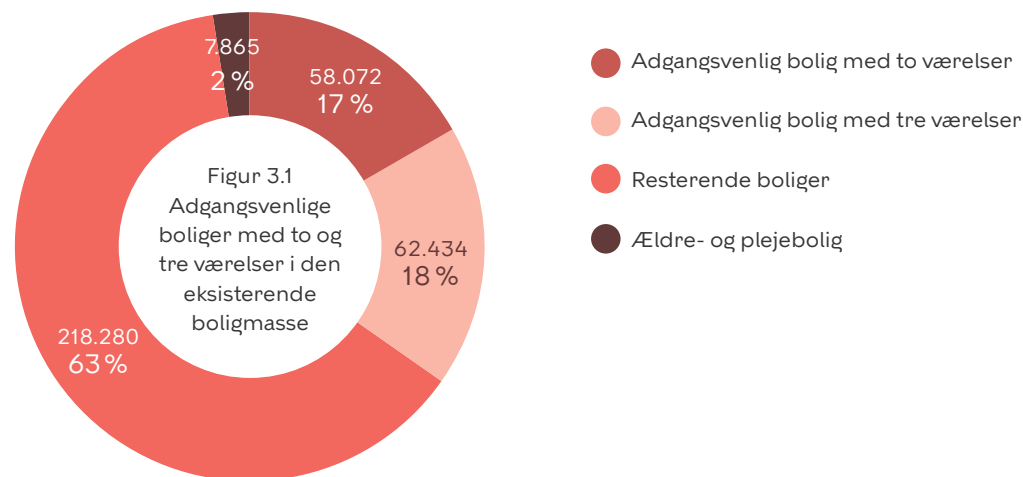
Ældreboligen er indrettet ud fra et hensyn om tilgængelighed ift. kørestolsbrugere og gangbesværede.

En plejebolig opføres ligeledes efter almenboligloven og udgør en selvstændig ældrebolig, der både kan været ejet og drevet af almene boligorganisationer, kommuner eller selvejende institutioner. En plejebolig er typisk større end en bolig på et plejehjem.

Til en **plejebolig** er der tilknyttet personale, der hele døgnet kan støtte den ældre i forhold til vedkommendes behov. I tilknytning til plejeboligen er der servicearealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner for beboerne f.eks. fysioterapi og genoptræningslokaler.

En **tryghedsbolig** er en almen ældrebolig og udgør en privat bolig med to værelser, som ligger i et boligfællesskab med andre ældre. Der er personale tilknyttet tryghedsboligerne i dag- og aftentimerne på hverdage og i weekender. Boligerne er for enlige ældre, som føler sig utrygge eller ensomme i en grad, der begrænser dem i hverdagen, men ikke har et stort behov for pleje.

Kommunen tildeler ældre-, pleje- og tryghedsboliger efter visitation, dvs. efter borgerens behov for boligen.

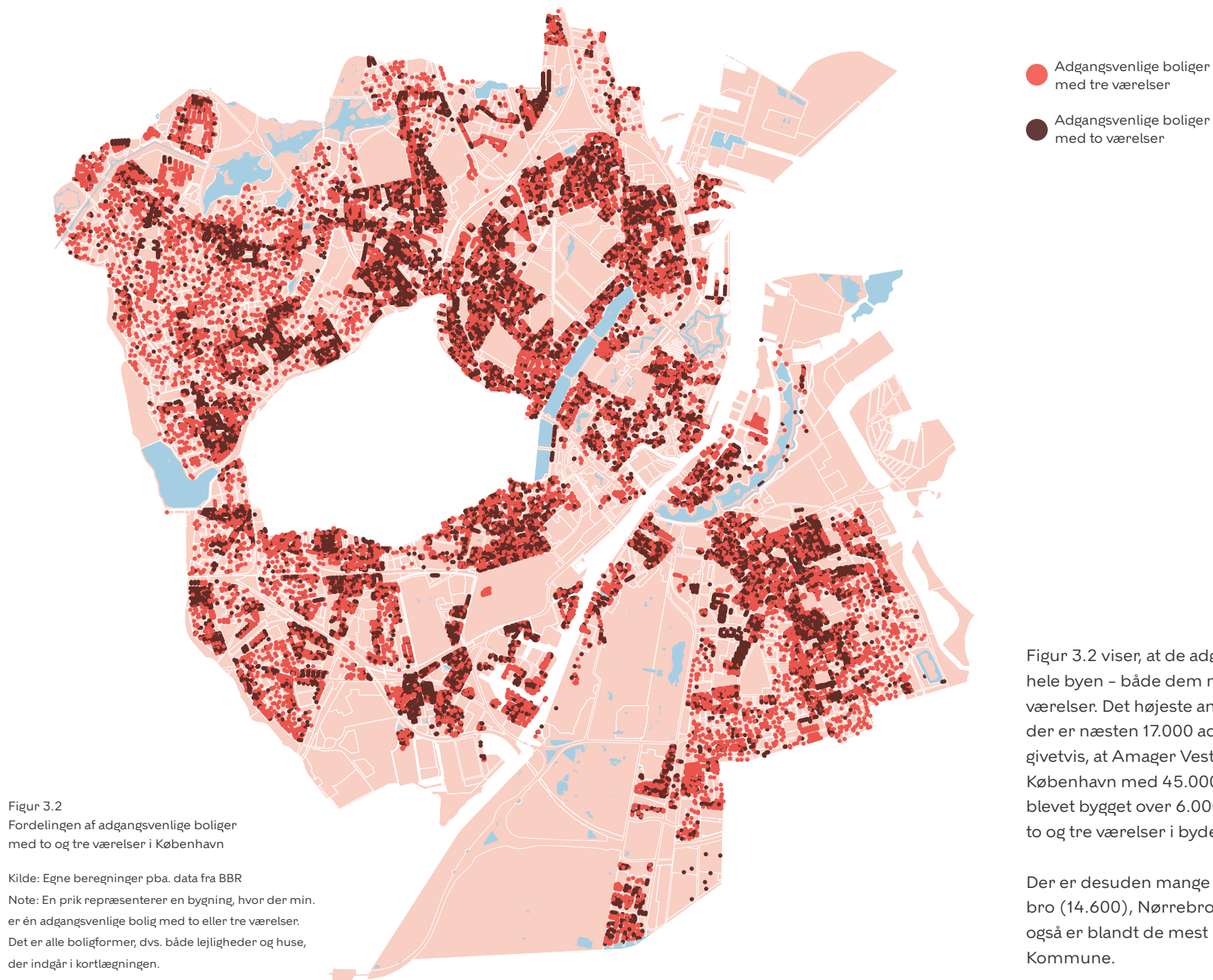


Kilde: Egne beregninger pba. data fra BBR

3.2 Kortlægning

På nuværende tidspunkt bor der omkring 72.000 personer over 65 år i Københavns Kommune. Som beskrevet i rapportens indledning, forventes dette tal at stige betydeligt frem mod 2035 til over 93.000, svarende til en stigning på 30 pct.

Den samlede boligmasse i København udgør næsten 347.000 boliger. Figur 3.1 viser, at ca. 120.500 af boligerne er adgangsvenlige, fordelt på omkring 58.000 to-værelses boliger og lige over 62.000 tre-værelses boliger. Det svarer til, at næsten 35 pct. af den eksisterende boligmasse er adgangsvenlig. Der er ca. 7.800 ældre- og plejeboliger i København, svarende til 2,3 pct. af den samlede boligmasse.

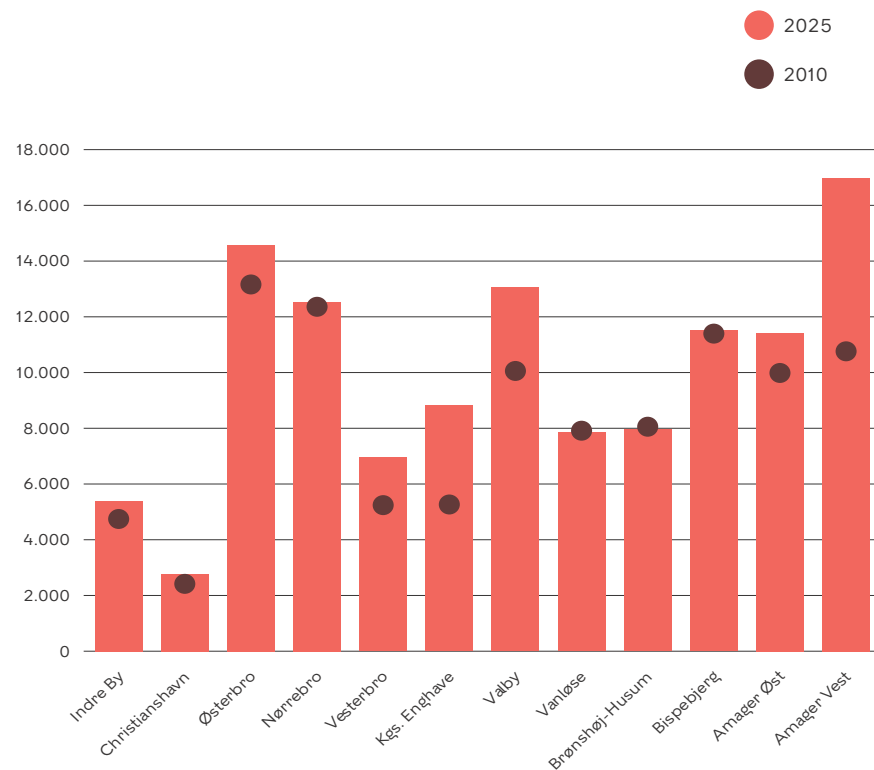


Figur 3.2 viser, at de adgangsvenlige boliger er spredt over hele byen – både dem med to værelser og dem med tre værelser. Det højeste antal findes på Amager Vest, hvor der er næsten 17.000 adgangsvenlige boliger. Det skyldes givetvis, at Amager Vest er den mest boligrige bydel i København med 45.000 boliger, samt at der siden 2010 er blevet bygget over 6.000 nye adgangsvenlige boliger med to og tre værelser i bydelen (jf. figur 3.3).

Der er desuden mange adgangsvenlige boliger på Østerbro (14.600), Nørrebro (12.500) og Valby (13.000), som også er blandt de mest boligrige bydele i Københavns Kommune.

Figur 3.3

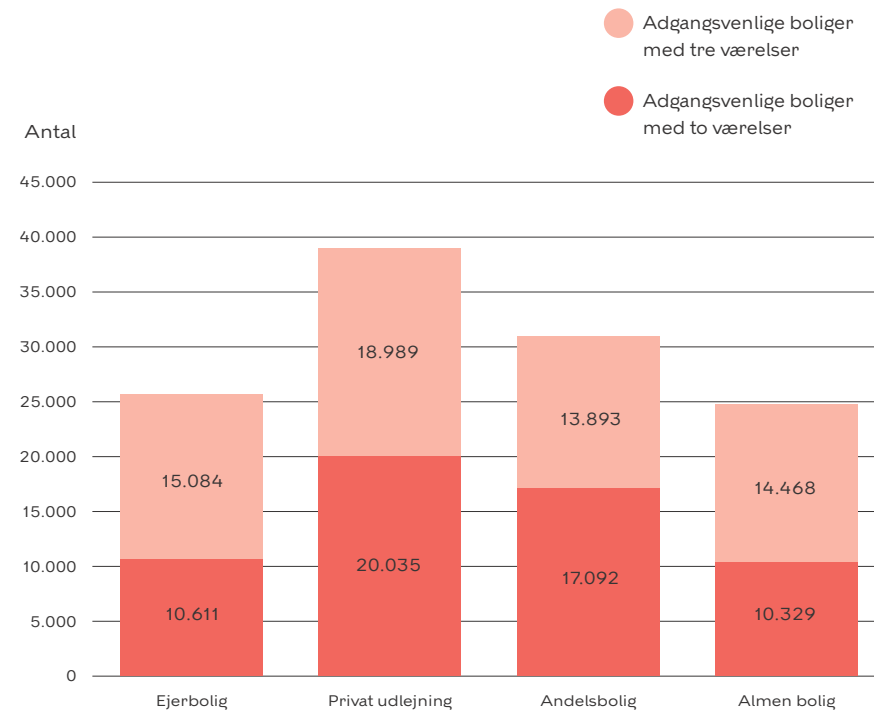
Adgangsvenlige boliger med to og tre værelser fordelt på bydel, 2010 og 2025



Kilde: Egne beregninger pba. data fra BBR

Figur 3.4

Adgangsvenlige boliger med to og tre værelser fordelt på ejerform



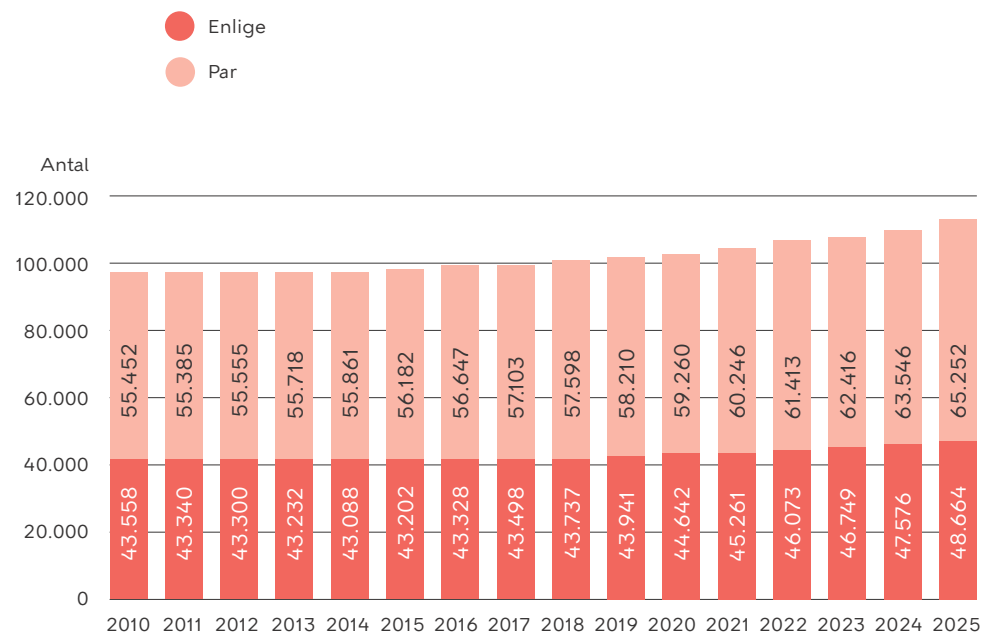
Kilde: Egne beregninger pba. data fra BBR

Note: Ældreboliger indgår ikke i kategorien 'almen bolig'.

Figur 3.4 viser, at der er flest adgangsvenlige boliger i privat udlejning, nemlig 39.000. Det kan skyldes, at der siden 2019 er opført over 17.000 private udlejningsboliger, og at bygningsreglementet fra 2018 (BR18) sørger for, at nybyggeri er adgangsvenlige pga. bl.a. krav om elevator i etageejendomme med over to etager (se afsnit 4.1). Dvs. at alle boliger beliggende i nybyggeri med mere end to etager, og med to-tre værelser som udgangspunkt tæller som en adgangsvenlig bolig i kortlægningen.

Figur 3.5

Enlige seniorer og ældre par i Københavns Kommune, 2010-2025



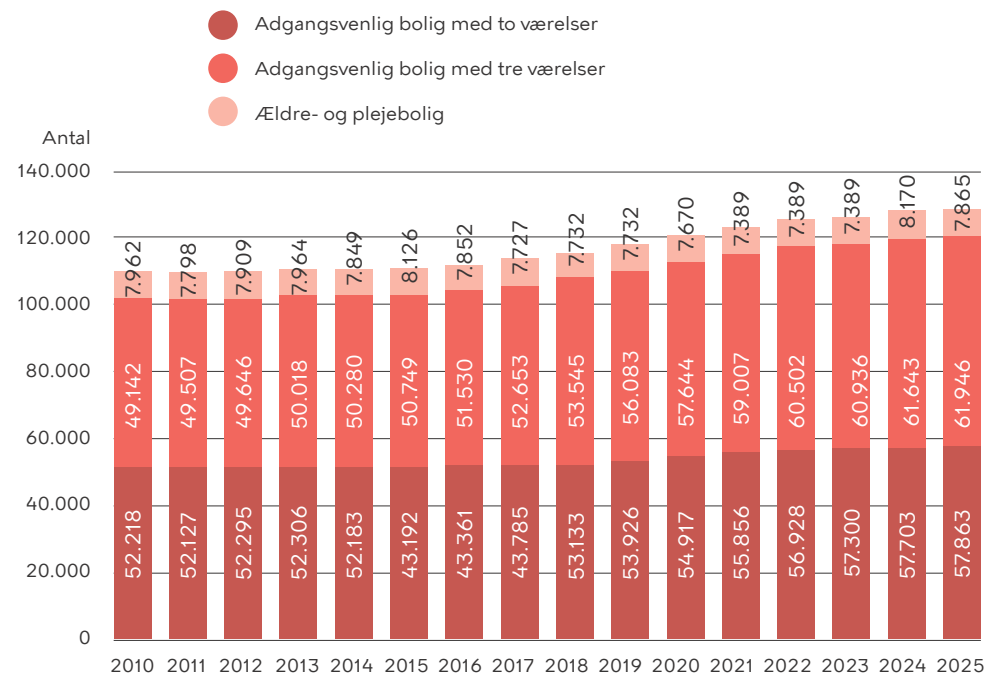
Kilde: Egne beregninger pba. data fra BBR

Figur 3.5 viser, at antallet af seniorer stiger og siden 2010 er gruppen vokset med ca. 14.900, og det er især antallet af par, der er steget.

Antallet af adgangsvenlige boliger har været stigende siden 2016 og ligger nu på næsten 120.000 boliger, jf. figur 3.6. Det er særligt boliger med tre værelser, der stiger i antal – siden 2016 med over 10.000 boliger. Antallet af ældre- og plejeboliger har været nogenlunde konstant siden 2010.

Figur 3.6

Adgangsvenlige boliger med to værelser og tre værelser samt ældre- og plejeboliger i Københavns Kommune, 2010-2025



Kilde: Egne beregninger pba. data fra BBR

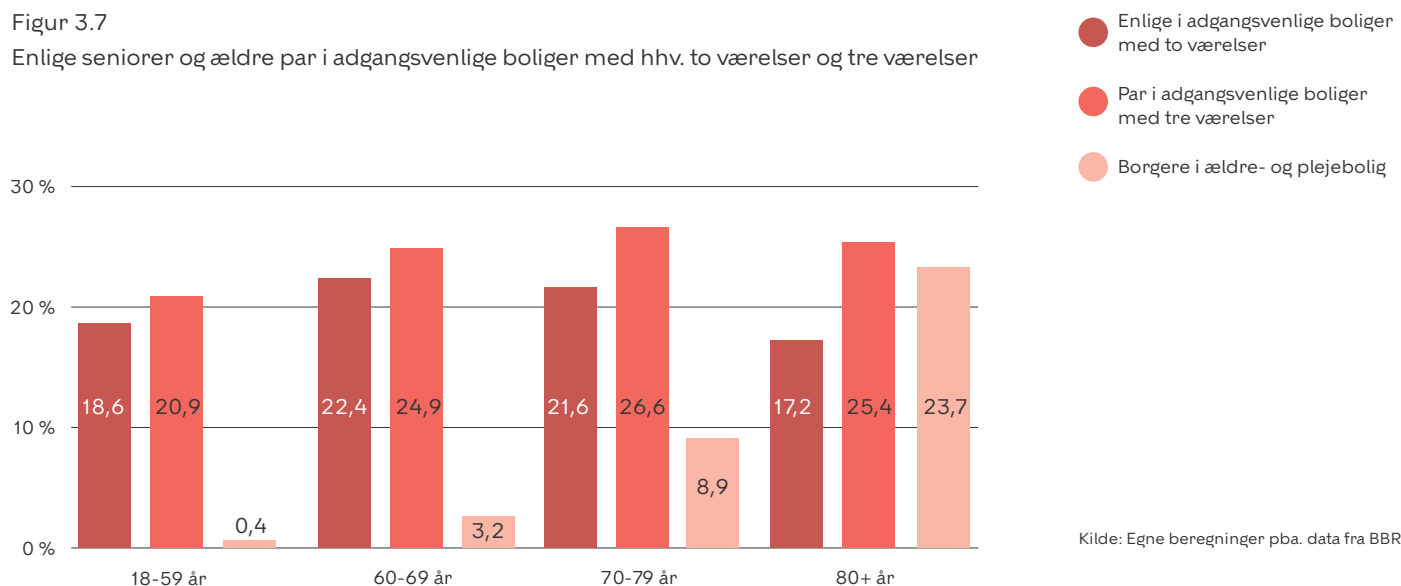
Det generelle billede er, at kun mellem hver fjerde og femte seniorer bor i adgangsvenlige boliger med to eller tre værelser, jf. figur 3.7.

F.eks. bor 21,6 pct. af de enlige 70-79-årige i en adgangsvenlig bolig med to værelser. Det vil omvendt sige, at næsten 80 pct. i aldersgruppen bor i en bolig, der ikke er – enten ved at have mere end to værelser og/eller fordi boligen ligger højere end 1. sal eller i en ejendom uden elevator.

Det særligt lave niveau blandt de enlige +80-årige, hvor kun 17,2 pct. bor i en adgangsvenlig bolig med to værelser, skyldes bl.a., at næsten en fjerdedel i aldersgruppen bor i en ældre- eller plejebolig.

Figur 3.7

Enlige seniorer og ældre par i adgangsvenlige boliger med hhv. to værelser og tre værelser



3.3 Opsamling

Kortlægningen viser følgende:

- Der bor i dag omkring 72.000 personer over 65 år i København – et tal, der forventes at stige til over 93.000 i 2035, svarende til en vækst på 30 pct.
- Københavns samlede boligmasse udgør ca. 347.000 boliger, hvoraf 120.500 (35 pct.) er adgangsvenlige to- og treværelses boliger – 58.000 to-værelses og 62.000 treværelses boliger. Der findes ca. 7.800 ældre- og pleje-boliger, hvilket udgør 2,3 pct. af den samlede boligmasse.

- De adgangsvenlige boliger er spredt over hele byen, men koncentreret på Amager Vest, Østerbro, Nørrebro og Valby, som også er de mest boligrige bydele.
- Privat udlejning rummer flest adgangsvenlige boliger (ca. 39.000), bl.a. som følge af nybyggeri efter 2018 med krav om elevator og niveaufri adgang (BR18).
- Antallet af adgangsvenlige boliger er steget siden 2016, særligt blandt treværelses boliger, mens antallet af ældre- og plejeboliger har været stabilt.

- Kun 20–25 pct. af seniorerne bor i boliger med to eller tre værelser, der er adgangsvenlige.
- Selvom der er behov for flere boliger i København i takt med, at byen vokser, peger analysen på, at der ikke er et særligt eller selvstændigt behov for flere boliger målrettet seniorer. Udfordringen handler snarere om, hvordan de eksisterende boliger er fordelt og anvendes på tværs af aldersgruppe

4: Muligheder og barrierer for at øge tilgængelighed i den eksisterende boligmasse

Kapitlet sammenfatter muligheder og barrierer for at øge tilgængeligheden i den eksisterende boligmasse. Indledningsvis beskriver kapitlet tilgængelighedsbestemmelserne i nuværende og tidligere bygningsreglementer. Tilgængelighed referer til, at boliger er designet og indrettet med henblik på at give alle personer nem og sikker adgang, uanset fysiske begrænsninger. Dette indebærer typisk niveaufri adgang, ekstra plads til manøvrering (f.eks. med kørestol), bredere døråbninger og andre tilpasninger.

4.1 Bestemmelser vedr. tilgængelighed i Bygningsreglement 2018

Kravene til boliger opført efter 2018 – i henhold til det nuværende Bygningsreglement (BR18) – betyder, at disse boliger som udgangspunkt er tilgængelige, også for seniorer. Tilgængelighedsbestemmelserne handler bl.a. om adgangsforhold, elevatorer samt rummeligheder i WC-rum – og indeholder konkret krav om:

- Niveaufri adgang ved alle yderdøre til bygning. Niveaufri adgang er en adgang uden trin, som tillader problemfri passage for alle, inklusive personer i kørestol, og sikrer, at der er en direkte, jævn overgang fra udeterræn til indvendigt gulv.
- Fri passagebredde for alle yderdøre på mindst 77 cm.
- Elevator i bygningen med tre etager eller derover.
- Min. ét WC-rum placeret på samme etage som hoveddøren – og der skal altid indrettes et toilet med niveaufri adgang. Hertil er der krav til rummeligheder på selve badeværelset.

For fritliggende enfamiliehuse er der udelukkende krav om niveaufri adgang ved mindst én af bygningens yderdøre i stueetagen, ligesom at krav til yderdøres passagebredde fortsat gælder.

Figur 4.1

Tilgængelighedsbestemmelser i bygningsreglementer gennem tiden



4.2 Tilgængelighed i boliger opført inden 2018

Også inden 2018 blev der stillet krav til tilgængeligheden i nybyggeri. I 1972 blev de første egentlige tilgængelighedskrav indført, og siden er der løbende kommet nye til. Nyere byggeri, som har fået byggetilladelse efter 2005, er opført med skærpede bestemmelser om tilgængelighedsforbedringer ved både nybyggeri og ombygninger i eksisterende byggeri, og i 2008 blev der indført en lang række nye krav, samtidigt med at de eksisterende krav blev skærpet væsentligt.

4.3 Muligheder for at øge tilgængeligheden i den eksisterende boligmasse

Der findes en række muligheder for at forbedre tilgængeligheden i eksisterende byggeri, men potentialet afhænger i høj grad af de fysiske rammer i den enkelte ejendom. I mange tilfælde kan tilpasninger være teknisk eller økonomisk vanskelige at gennemføre, og det kan derfor være en mere realistisk løsning for den enkelte at flytte til en bolig, der allerede opfylder kravene til tilgængelighed.

Kommunal støtte til øget tilgængelighed

Københavns Kommune kan i konkrete tilfælde hjælpe borgere med at øge tilgængeligheden i deres bolig, så de kan blive boende i eget hjem, når livssituationen ændres.

Kommunen kan yde støtte efter Serviceloven §112 til hjælpemidler, der forbedrer borgerens muligheder for at færdes og klare sig i hjemmet. Det kan eksempelvis være ramper, ekstra gelændere eller mindre tilpasninger af boligen. Støtten gives efter en individuel vurdering af borgerens funktionsnedsættelse og konkrete boligforhold. Ordningen dækker som udgangspunkt ikke større bygningsændringer, men mindre indgreb, der kan afhjælpe en funktionel begrænsning (Københavns Kommune, 2025b). Kommunen kan desuden yde støtte til merudgifter eller personlig hjælp efter Serviceloven §83, f.eks. hvis en borger har behov for hjælp til praktiske opgaver i hjemmet som følge af nedsat funktionsevne (Københavns Kommune, 2025c).

Muligheder og tekniske løsninger

→ **Niveaufri adgang:** Der er forskellige måder at skabe niveau adgang – altså en jævn, trinfri overgang mellem ude og inde – i eksisterende byggeri. Der kan arbejdes med ramper ved indgange, udjævning af mindre trin eller ændringer i adgangsforhold, hvor det er teknisk muligt. Sådanne løsninger kan være tilstrækkelige til at imødekomme behovet for mange ældre borgere, men pladsforhold og arkitektoniske begrænsninger gør, at det ikke altid er muligt. I ældre etageejendomme – særligt i brokvartererne – kan det være vanskeligt at etablere fuldstændig niveaufri adgang.

→ **Etablering af elevator eller trappelift:** Etablering af elevator kræver, at der er plads på grunden og mulighed for at tilpasse adgangsvejen, så elevatoren rammer boligens indgangsniveau. Opsætning af elevator eller trappelift kræver altid byggetilladelse, og der skal tages højde for brandveje, adgangsforhold og bygningens konstruktion. Det er derfor ikke i alle ejendomme teknisk muligt at etablere elevator. Der er mange ældre ejendomme, hvor man ikke umiddelbart kan sætte en elevator ind i den eksisterende trappeopgang uden væsentlige bygningsændringer. Mange ældre trappeopgange har eksempelvis repos ud mod facaden, hvilket betyder, at en elevator ikke kan installeres uden betydelige bygningsændringer.

Ombygning og helhedsplaner i den almene sektor

I det almene byggeri kan tilgængeligheden bl.a. forbedres som led i fysiske helhedsplaner, der støttes af Landsbyggerfonden. Det kan eksempelvis ske gennem:

- Omdannelse af butiksljemål til boliger, så der etableres lejligheder i stueplan
- Sammenlægning eller opdeling af lejemål
- Omdannelse af enkelte opgange, hvor der samtidig etableres elevator.

Tilskud til øget tilgængelighed i eksisterende byggeri

Der er en række puljer og støttemuligheder øremærket til at forbedre tilgængeligheden i den eksisterende boligmasse, herunder:

- *Bygningsrenoveringspuljen*: Andelsboligforeninger, ejerboliger og private udlejningsboliger før 1960 kan søge Bygningsrenoveringspuljen til at øge tilgængeligheden f.eks. gennem etablering af elevator og niveaufri adgang.
- *Tilskud til tilpasning af ældres behov*: I forbindelse med Fonden for blandede byer (2022) er der i perioden 2022-2026 afsat tilskudsmidler til forsøgsprojekter med tilpasning af eksisterende almene boliger og almene boligområder til ældres behov.
- *Serviceloven § 112*: Personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne kan ansøge kommunen om tilskud til hjælpemidler, herunder stole- og platformslifte.
- *Renoveringsstøtte (Landsbyggefonden)*: Almene boligorganisationer kan søge støtte til visse typer af renoveringer og forbedringer hos Landsbyggefonden, som ligger ud over almindelig vedligeholdelse og modernisering. Der gives bl.a. støtte til tilgængelighed, hvilket omfatter bl.a. tilpasninger som niveaufri adgang, bredere døre eller ombygning af badeværelser. Tilgængelighedsprojekter kan være en del af en større helhedsplan eller gennemføres som særskilte projekter.

Disse indsatser kan øge antallet af tilgængelige boliger i den eksisterende boligmasse, men kræver ofte større investeringer og en samlet plan for ejendommen.

4.4 Hjælp til flytning

I tilfælde, hvor tilpasning af den eksisterende bolig ikke er mulig eller hensigtsmæssig, kan kommunen i særlige situationer yde økonomisk støtte til flytning. Støtten gives som en enkeltbetaling og kan dække udgifter som indskud, depositum, flytteomkostninger og i visse tilfælde første måneds husleje, hvis dette er en forudsætning for at flytte ind i boligen.

For at få bevilget flyttehjælp skal flytningen forbedre boligsituationen eller bidrage til, at borgeren kan varetage et arbejde og forsørge sig selv. Hjælpen kan også ydes, hvis flytningen skyldes ændrede personlige forhold, f.eks. sygdom, arbejdsløshed eller samlivsophør, og udgiften vurderes at være afgørende for borgerens eller familiens situation.

Støtten forudsætter, at borgeren ikke selv kan finansiere flytningen via indkomst, opsparing, lån eller afdragsordning (Københavns Kommune, 2025d). Kommunen kan ikke udvide målgruppen ud over det, loven giver hjemmel til – dvs. borgere, hvor en flytning vurderes nødvendig for at forbedre boligsituationen el.lign., og som ikke selv har økonomisk mulighed for at betale udgiften (Danske Love, 2025).

4.5 Opsamling

Kapitlet viser følgende:

- Der er muligheder for at øge tilgængeligheden i den eksisterende boligmasse – både gennem mindre boligtilpasninger, kommunal støtte og større bygningsprojekter – men de tekniske og arkitektoniske forhold i ældre ejendomme sætter ofte grænser for, hvad der reelt kan lade sig gøre.
- Særligt i tætte kvarterer kan manglende plads, adgangsveje og bygningsstruktur gøre det vanskeligt eller umuligt at etablere elevator eller fuld niveaufri adgang.
- Det vil i mange tilfælde være enklere og mere hensigtsmæssigt for den enkelte borger at flytte til en mere tilgængelig bolig – frem for at gennemføre omfattende og omkostningstunge tilpasninger i den nuværende.
- Hvis en bolig ikke kan tilpasses tilstrækkeligt, kan kommunen i særlige tilfælde yde økonomisk støtte til flytning, der kan dække udgifter som indskud, depositum og flytteomkostninger.

5: Erfaringer fra andre kommuner

Det er ikke kun i København, at der er fokus på det stigende antal seniorer og betydningen for boligområdet. Det er en national udfordring, at mange seniorer bor i store parcelhuse og lejligheder, og at den manglende mobilitet hæmmer boligmarkedets funktion. Mange kommuner og aktører arbejder derfor aktivt på at skabe incitamenten til at flytte og attraktive alternativer for seniorer for bl.a. at frigøre større boliger til yngre familier med et større pladsbehov.

5.1 Kommunale indsatser

Kommunerne arbejder på forskellig vis med problemstillingen, og nedenfor er oplistet en række eksempler på, hvordan andre kommuner arbejder med boliger til seniorer:

- **Frederiksberg Kommune** understøtter etableringen af et seniorandelsbofællesskab for personer over 50 år, hvor kommunen yder kommunegaranti for dele af finansieringen. Det har til formål at gøre det økonomisk mere trygt for seniorer at flytte til mindre, fællesskabsorienterede boliger, hvilket kan sætte gang i lokale flyttekæder (ABF, 2024).
- En del kommuner arbejder med at tilvejebringe flere seniorbofællesskaber. I f.eks. **Aarhus Kommune** sigter man mod at give seniorer attraktive alternativer til parcelhuse og dermed øge mobiliteten gennem projekter som seniorbofællesskabet i Højbjerg og boligudvikling på Jyllands-Postens gamle grund, mens **Albertslund Kommune** arbejder med seniorbofællesskaber som

Ovalen i Roholmparken, hvor der tilbydes mindre boliger med gode fællesfaciliteter i samarbejde med boligorganisationer og fonde.

- Kommuner som **Horsens, Kolding, Helsingør, Køge og Viborg** deltager i nationale analyseprojekter støttet af Realdania og COWI. Analyserne viser, at mange seniorer bosiddende i kommunerne ønsker at flytte, men at markedet og incitamenterne ikke altid understøtter det (Realdania, 2022).
- **KL** arbejder ikke direkte med flyttekæder i parcelhusområder, men har flere initiativer vedrørende flytning til plejeboliger:
 - Udvikling af digitale flyttemapper og administrative værktøjer, som skal lette processen for seniorer og pårørende.
 - Fokus på at styrke kommunernes muligheder for at understøtte boligskift i forbindelse med ny ældrelovgivning og lokalplejehjemstilbud tættere på borgernes hjem.
 - Økonomisk og praktisk støtte til flytninger til plejeboliger i kommuner som København og Kerteminde, f.eks. gennem rådgivning og flyttepakker.

I nærværende kapitel fokuseres der primært på *boliger* til seniorer. I den kvalitative analyse fremgår midlertidig vigtigheden af *nærområdet* for seniorers valg af bolig, herunder nærhed til indkøb, læge transport, natur samt familie og venner. Dette er også en problemstilling, som kommunerne arbejder med. I **Aalborg Øst** har man f.eks. opført et sundheds- og kvartershus, som skaber et centrum i det almene boligområde, hvor huset er placeret, og samler en række funktioner tæt på beboerne. Huset rummer en række sundhedsfaglige tilbud til beboere og besøgende, blandt andet alment praktiserende læger og speciallæger. Der er også kommunale fritidstilbud samt service- og boligsociale tilbud. Samtidig er huset del af et aktivitetsbånd, der krydser gennem hele boligområdet.

Eksisterende viden

Der findes begrænset viden om, hvordan man kan gøre det mere praktisk, økonomisk og følelsesmæssigt overkommeligt for seniorer, der ønsker at flytte, men der er en stigende opmærksomhed på udfordringen. AlmenNet (2025) har gennemført en landsdækkende undersøgelse af seniorers flyttmobilitet, som bl.a. viser, at næsten halvdelen af alle seniorerne undgår eller udsætter overvejelser om boligskitte

for at sikre bedre alderdomsforhold på grund af følelsesmæssig tilknytning og økonomiske bekymringer. Resultaterne peger på behovet for et større udbud af seniorvenlige boliger og støtte til at overvinde barrierer ved flytning.

Herudover er Aalborg Universitet involveret i et forskningssamarbejde under navnet Empty Nesters som gennemføres i samarbejde med Sweco og kortlægger seniorers boligpræferencer, flyttmønstre og -barrierer (Aalborg Universitet, 2025-2026a), og en analyse af internationale erfaringer med, hvordan parcelhuse kan gentænkes med mere fleksible boformer, som tilpasses skiftende livsfaser (Aalborg Universitet, 2025-2026b).

5.2 Opsamling

På trods af opmærksomheden på seniorers flyttmobilitet, er det fortsat en udfordring at omsætte interesse til reel bevægelse på boligmarkedet. Flere projekter har lange ventelister (Realdania, 2020), hvilket understreger både behovet og potentialet for at udvikle flere seniorvenlige boligformer – og for at understøtte beslutningsprocessen hos seniorer, f.eks. gennem rådgivning, støtte og bedre tilgængelige alternativer.

6: anbefalinger

På baggrund af undersøgelsen vurderes det, at flyttemobiliteten blandt seniorer kan styrkes, hvis følgende indsatsområder prioriteres:

1. Praktisk hjælp ifm. flytning

Praktisk og social støtte – f.eks. oprydnings- og flytteservice eller rådgivning om økonomi og boligmuligheder – kan mindske uoverskueligheden ved at flytte.

Hvad kan Københavns Kommune gøre?

Det skal undersøges, hvilke muligheder der er, for at kommunen kan understøtte borgerne i at finde ny bolig og flytte dertil.

En sådan indsats kan med fordel koordineres med frivillige organisationer, boligorganisationer og pårørende.

2. Fremtidssikring af den eksisterende boligmasse

Adgangsforhold spiller en stor rolle i borgernes overvejelser om en evt. ny bolig. Bedre adgangsforhold (elevatore, ramper, niveaufri adgang) gør det muligt for seniorer at blive i deres bolig længere og kan samtidig gøre flere eksisterende boliger attraktive for seniorer.

Hvad kan Københavns Kommune gøre?

Kommunens muligheder for at øge tilgængeligheden i den eksisterende boligmasse fremgår af kapitel 4.

Københavns Kommune kan sikre, at der er kendskab til de ordninger, der er for, hvordan kommunen kan støtte etablering af tilgængelige boliger og øget tilgængelighed i eksisterende byggeri.

3. Skab et varieret boligudbud

Mange seniorer ønsker at blive i samme ejerform som i dag, mens andre ser en gevinst ved at skifte. Et bredt og fleksibelt udbud af ejer-, andels- og lejeboliger er derfor afgørende for at skabe reelle flyttemuligheder. Desuden flytter seniorer helst inden for egen bydel. Et større udbud af mindre, tilgængelige boliger i eksisterende kvarterer kan derfor være centralt for at sætte gang i flyttekæder.

Hvad kan Københavns Kommune gøre?

Københavns Kommune stiller krav til nye boligstørrelser i Kommuneplanen for at sikre et varieret udbud af tidssvarende boliger. Hovedformålet med bestemmelserne om boligstørrelser er at skabe bedre tilgængelighed til boligmarkedet for forskellige familietyper og indkomstgrupper. Det handler først og fremmest om, at der skal etableres varierede boligstørrelser, som imødekommer forskellige gruppers ønsker og behov.

Udviklingen i nyopførte boligstørrelse peger på, at ændringerne i boligstørrelsesbestemmelserne fra den forrige kommuneplan fra 2019 er ved at slå igennem i form af flere mindre boliger og en lavere gennemsnitlig boligstørrelse.

4. Aldersblandede bofællesskaber

Seniorerne i den kvalitative undersøgelse giver udtryk for, at de vil foretrække at bo i et aldersblandet bofællesskab, hvor deltagelse i fællesskabet er fleksibelt – i det omfang, de har lyst til at bo i et bofællesskab. Det kan gøre denne boform mere attraktiv og bidrage til, at flere seniorer overvejer at flytte tidligere i livet.

Hvad kan Københavns Kommune gøre?

Københavns Kommune har med kommuneplanen ikke mulighed for at regulere andre ejerformer end almene boliger. Tilsvarende kan kommunen heller ikke med planlægningen regulere særlige organiseringsformer, f.eks. bofællesskaber eller byggefællesskaber.

Kommuneplanen kan dog stille krav til boligstørrelser. Den nuværende kommuneplan sænker mindste boligstørrelsen fra 50 m² til 40 m² og kræver fællesarealer på mindst 10 pct. af boligarealet, hvor det tidligere var 12,5 pct. Dette for at skabe mere fleksible rammer for bofællesskaber og gøre det nemmere at etablere dem.

I publikationen "Vejledning for almene bofællesskaber i København" er samlet anbefalinger, gode råd, retningslinjer og rammer for etableringen af almene bofællesskaber i Københavns Kommune. Heri indgår også kommunens rolle i etablering af almene bofællesskaber.

Litteraturliste

ABF (2024)

Hovedstaden vil have andelsboligfællesskaber til seniorer
[Hovedstaden vil have andelsboligfællesskaber til seniorer](#)

Aalborg Universitet (2025-2026a)

Emptynester's flyttmønstre: Kortlægning og nye muligheder

Aalborg Universitet (2025-2026b)

Internationale erfaringer med boligdeling, opdeling og
relokation i relation til parcelhuset

AlmenNet (2025)

Når boligen skal matche livet - Seniorers boligvalg og -ønsker

Danske Love (2025)

Aktivloven – Lov om aktiv socialpolitik
[Aktivloven](#)

Københavns Kommune (2022)

Vejledning for almene bofællesskaber i København
[Almene bofællesskaber i København 2022](#)

Københavns Kommune (2024)

Boligredegårelsen 2024

Københavns Kommune (2025a)

Orientering om befolkningsudviklingen 2024 samt
befolkningsprognosen 2025

Københavns Kommune (2025b)

Tekniske hjælpemidler og boligændringer til ældre
[Tekniske hjælpemidler og boligændringer til ældre | Kø-
benhavns Kommune](#)

Københavns Kommune (2025c)

Kompensationsydelse til voksne med handicap
[Kompensationsydelse til voksne med handicap | Køben-
havns Kommune](#)

Københavns Kommune (2025d)

Hjælp til flytteudgifter
[Hjælp til flytteudgifter | Københavns Kommune](#)

Københavns Kommune (2025e)

Analyse af ældres boligønsker og flyttmobilitet
– En kvalitativ undersøgelse

Realdania (2020)

Undersøgelse af ventelister blandt formændene i landets
seniorbofællesskaber

Realdania (2022)

Befolkningsudvikling og seniorboliger

Social- og Boligstyrelsen (2025)

Bygge- og Bofællesskaber: Muligheder i eksisterende
lovgivning