

Kom i gang med Ejendomsinvestering

Tag kontrollen over din økonomiske situation



En e-bog skrevet af Liljengren Invest ApS



Kapitel 1 - Introduktion

Mit navn er Nikolaj Liljengren. Jeg er uddannet Ejendomsmægler og Køberrådgiver og jeg har mere end 11 års erfaring inden for branchen. Privat har jeg handlet for mere end 20 millioner kroner på de seneste 8 år.

Jeg mener at alle kan investere - det handler om viden, struktur og kalkuleret risiko. Ikke millioner. Derfor er jeg nu klar til at dele ud af min erfaring. Jeg kender markedet. Jeg kender faldgruberne. Og jeg har prøvet det hele på egen krop.

Mit mål er at hjælpe dig med at skabe ekstra frihed og økonomisk stabilitet gennem investering i fast ejendom. Du får adgang til mere end 11 års erfaring – både som ejendomsmægler, investor og strateg.

Tak fordi du læser med.

Kapitel 2 - Hvorfor investere i fast ejendom?

Der er mange måder at investere penge på – aktier, obligationer, kryptovaluta – men ingen investeringsform kombinerer kontrol, stabilitet og afkast helt som fast ejendom i Danmark. Når du køber bolig til udlejning eller videresalg, bliver du ikke bare investor – du bliver arkitekten på din egen økonomiske fremtid.

Fordele

Økonomisk uafhængighed

Fast ejendom kan give dig en stabil passiv indkomst ved udlejning (eller hvis boligens værdi forøges og man vælger at omlægge sit lån eller sælge efter værdistigning). Det kan gradvist frigøre dig fra afhængighed af en fuldtidsløn. Det er ikke en “bliv rig hurtigt”-plan – men en “bliv økonomisk fri sikkert og struktureret”-plan.

Bliv din egen chef

Du bestemmer selv, hvad du investerer i, hvordan du vedligeholder, hvem du lejer ud til – og hvordan du optimerer dit afkast. Det er en investeringsform, hvor du ikke blot lægger penge – du tilfører aktivt værdi.

Frihed

Når din ejendomsportefølje begynder at give overskud, giver det dig frihed:

- Frihed til at arbejde mindre
- Frihed til at bruge mere tid med din familie
- Frihed til at sige nej til kunder eller chefer
- Ejendomsinvestering kan – hvis det gøres rigtigt – blive dit personlige sikkerhedsnet og fundament for en fleksibel hverdag.

Ulemper og faldgruber

Risiko

Ligesom alle investeringer indebærer ejendomme risiko: boligpriser kan falde, renter kan stige, og lejere kan svinge betalinger. Men risikoen kan reduceres kraftigt gennem god forberedelse og professionel rådgivning.

Ansvar

Som udlejer er det dit ansvar at overholde lejelovgivning, håndtere vedligeholdelse og sikre, at alt fungerer. Det kræver overblik – og en realistisk forståelse af dine egne kompetencer og ressourcer.

Kan du leve uden 100% budgetsikkerhed?

Ejendomsinvestering er ikke for dig, hvis du ikke kan holde til svingende indtægter, uforudsete udgifter eller behov for at træffe beslutninger uden garantier. Det er ikke en hobby – det er en professionel tilgang til økonomisk vækst.

Kapitel 3 - Myter vs. Virkelighed

Myte: "Man skal være rig for at investere i fast ejendom"

Dette er en af de mest hyppige misforståelser. Mange tror, at ejendomsinvestering kun er for dem med millioner på kontoen, en stærk familieformue eller adgang til bankens privatebanking afdeling. Virkeligheden er langt mere nuanceret – og mere tilgængelig, end de fleste forestiller sig.

Virkelighed: Du skal ikke være "rig" - men du skal være klar og udarbejde en plan mod dit mål

Du behøver ikke at have en formue for at komme i gang. Samtidig behøver du heller ikke at købe en patriciervilla til flere millioner kroner eller en hel opgang på den mest attraktive beliggenhed.

Men du **skal** have:

- En økonomisk plan
- En realistisk rådighedsberegning
- En snak med banken – og være omstillingsparat
- En bevidsthed om dine mål og tidshorisont

Det betyder ofte, at du må gøre plads til dine ambitioner:

Skære ned på forbruget, tage flere timer på jobbet, eller lægge en to-årig plan i stedet for at handle i morgen. Og det er helt i orden. Ejendomsinvestering er ikke et kapløb – det er en proces, du kan mestre med disciplin og tålmodighed.

Andre typiske myter:

"Ejendomsinvestering er passiv indkomst"

Det *kan* blive passiv indkomst, men det starter sjældent sådan. I starten kræver det arbejde, overblik og beslutningskraft. Når du har lært spillets regler – så kan det blive både lønsomt og relativt hands-off.

"Markedet er alligevel for dyrt"

Det er rigtigt, at boligpriserne har været høje – men det betyder ikke, at mulighederne er væk. Der er altid nicher, byer i vækst og ejendomme med skjult potentiale. Det handler ikke om *hvad* der er til salg – men om *hvordan* du køber og optimerer.

"Jeg ved ikke nok"

De færreste ved alt fra starten. Det handler ikke om at være ekspert – men om at lære, spørge og have de rigtige mennesker omkring sig. Du behøver ikke vide det hele – du skal bare starte med at vide lidt mere end i går.



Kapitel 4 - Basale grundtrin du skal kende før du køber

Uanset om du drømmer om en udlejningsejendom, et sommerhus med potentiale eller din første renoveringscase, er der tre grundlæggende områder, du skal have styr på. De danner fundamentet for alle gode ejendomsinvesteringer – og hjælper dig med at undgå de fejl, der koster dyrt.

1. Økonomi: Kend dit råderum og dine muligheder

Det første trin er at forstå din økonomi – og få den dokumenteret. Du skal kunne svare på:

- Hvad har du af opsparing, indkomst og gæld?
- Hvad kan du realistisk låne?
- Hvad vil din økonomi kunne bære, hvis renterne stiger?

Det kræver typisk:

- En beregning af dit rådighedsbeløb: hvor meget har du til overs hver måned efter faste udgifter?
- Et møde med din bankrådgiver: få klar besked om, hvad banken kræver
- En plan for opsparing eller sikkerhed: måske er du ikke klar til at købe i morgen – men måske om 12 måneder

 **Tip:** Brug et Excel-ark eller et digitalt budgetværktøj. Det gør forberedelsen konkret.

2. Markedet: Forstå hvor og hvad du køber

Det næste skridt handler om *hvor* og *hvad* du gerne vil købe. Markedet er forskelligt fra by til by – og boligtype til boligtype. Du bør kende svarene på:

- Hvilke områder har vækst eller stabil lejeefterspørgsel?
- Hvilken boligtype matcher dine mål (lejlighed, rækkehus, dobbelthus)?
- Hvor stor en risiko vil du tage – og hvilket afkast forventer du?

En investering i Nordjylland er ikke det samme som en investering i Roskilde – og en ældre bolig kræver mere vedligehold end en nyere.

 **Tip:** Tænk i “mikromarkeder” – ikke hele Danmark. Lær ét lokalområde at kende i dybden.

3. Strategi: Hvad vil du opnå - og hvordan?

Det sidste trin er at formulere en strategi. Ikke for altid – men for din første investering. Stil dig selv spørgsmål som:

Skal jeg udleje og beholde boligen i 10 år?

Skal jeg købe, renovere og sælge igen?

Skal jeg købe som privat eller via selskab?

Når du ved, hvad du vil opnå – kan du tage beslutninger, der støtter det mål: finansieringstype, vedligeholdelsesbudget, valg af lejere og meget mere.

 **Tip:** Din strategi må gerne være enkel – men den skal være tydelig. “Jeg køber og ser hvad der sker” er sjældent en strategi, der betaler sig.

Kapitel 5 - Klassiske begynderfejl

Der er meget, man kan gøre rigtigt i ejendomsinvestering - men der er også nogle velkendte faldgruber, som alt for mange nye investorer snubler i. Her får du de 5 mest almindelige fejl, jeg ser igen og igen - og hvordan du undgår dem.

1. At købe med følelser - ikke fakta

Det er nemt at falde for en flot bolig med charme og lækker indretning. Men som investor skal du tænke med lommeregneren - ikke hjertet. En investering skal vurderes på:

- Afkast
- Risiko
- Vedligeholdelsesbehov
- Beliggenhed og efterspørgsel

Eksempel: En "hyggehybel" med skråvægge og lavt til loftet i midtbyen kan se lækker ud - men være svær at leje ud og dyr at holde ved lige.

2. At undervurdere vedligeholdelse og løbende udgifter

Mange nye investorer glemmer at medregne:

- Nye hårde hvidevarer
- Rensning af tagrender, tjek af fuger og varme anlæg
- Tag der skal skiftes
- Uforudsete hændelser (vand, skimmel, eller mislighold mv.)

Hvis du ikke lægger en realistisk drifts- og vedligeholdelsesbuffer ind fra starten, kan et ellers sundt regnestykke hurtigt ende i minus.

3. At ignorere skatteforhold

Skat kan være en gamechanger - både positivt og negativt. Du skal have styr på:

- Lejeindtægt og beskatning (kapitalindkomst, virksomhedsordning, selskab)
- Vedligehold kontra forbedringer
- Afskrivninger og fradrag
- Skat ved salg (ejendomsavance)

 **Tip:** Få rådgivning fra en skattekyndig - det betaler sig 10 gange.

4. At vælge forkert belåning

Renten er vigtig - men fleksibilitet og risiko er vigtigere. Spørg dig selv:

- Skal jeg vælge fast eller variabel rente?
- Skal jeg afdrage eller udskyde afdrag?
- Kan jeg klare stigende ydelser?

Det handler ikke kun om hvad der er billigst nu, men hvad der giver sikkerhed og handlefrihed på længere sigt.

5. At undervurdere tomgang og lejerrisiko

Alt ser godt ud i et Excel-ark, men virkeligheden har altid bump. Du skal regne med:

- Tomgang (ingen lejer i 1-2 måneder pr. år)
- Skift af lejere (istandsættelse, ny annoncering)
- Dårlige betalere
- Konflikter og klager

Lav et konservativt budget. Hellere blive positivt overrasket end økonomisk presset.

Kapitel 6 - Sådan kommer du i gang - uden at tage unødvendige chancer

At investere i fast ejendom er ikke raketvidenskab. Men det er heller ikke noget, man bør kaste sig ud i uden viden, plan og overblik.

Hvis du vil tage de første skridt – **uden at sætte din privatøkonomi eller din tryghed over styr** – så handler det om ét ord: **struktur**.

Start simpelt

Du behøver ikke at finde det perfekte køb med det samme. Det handler ikke om at “gøre den bedste handel i Danmark”, men om at tage det første skridt med omtanke. Start med:

- Kig på mindre boliger i stabile områder
- Vælg en investeringsstrategi, der matcher dit risikoniveau
- Undgå at gå all-in - lav plads til læring og tilpasning
- Vær realistisk med tid, økonomi og viden

💡 **Husk:** Dit første køb er ikke dit sidste. Det er din læringsplads.

Brug professionel sparring

Det største problem jeg ser? Folk, der tror de skal klare det hele selv.
De fleste dyre fejl sker, når man *ikke* har nogen at spørge.
Derfor tilbyder jeg hos Liljengren Invest altid:

📞 **Gratis 20 minutters uforpligtende screeningssamtale**

– Vi kigger sammen på dine muligheder, dine mål og dine spørgsmål.
Ingen pres. Ingen binding. Bare rådgivning i øjenhøjde.

👉 Jeg hjælper dig med at:

- Kigge på dine økonomiske forudsætninger
- Forstå dine muligheder og begrænsninger
- Tale om dine mål, motivation og tidshorisont
- Lægge en plan for næste skridt - med realistiske mål
- Afklare om ejendomsinvestering er noget for dig

🔔 **Vil du tage dit første skridt – med viden og ro i maven?**

Så book din gratis samtale på:

📞 50 58 32 99

✉️ kontakt@liljengreninvest.dk

🌐 www.liljengreninvest.dk

📷 **Følg mig på Instagram**

Vil du have flere tips og inspiration?

Følg mig på Instagram på **@liljengreninvest** og bliv klogere.

