

Den Tålmodige Vej til Økonomisk Frihed

En praktisk guide til ejendomsinvestering og cashflow

af Tommy Strandrose

Copyright © 2025 Tommy Strandrose

Alle rettigheder forbeholdes.

Ingen del af denne bog må gengives uden skriftlig tilladelse.

Første udgave 2025

Indholdsfortegnelse

Del 1 – Fundamentet

1. Hvorfor Økonomisk Frihed?
2. Hvad er Ejendomsinvestering?
3. Tålmodighed og Logisk Tankegang
4. Gearing og Inflation – De Skjulte Superkræfter

Del 2 – Min vej

5. Fra Andelslejlighed til Opsparing
6. Frihed gennem Lavt Forbrug
7. Inspiration fra USA
8. Fra Tøven til Handling
9. Første Udlejning og Omvendt Forældrekøb
10. Udfordringer og Læring
11. Strategisk Skift – Fra Vækst til Cashflow

Del 3 – Din strategi

12. Start med Din Økonomi
13. Vælg Din Ejendomstype
14. Hvordan Vælger Man den Rette Ejendom?
15. Tal er Din Ven
16. Finansiering – Udbetaling og Lån
17. Udlejning og Lejere
18. Vedligehold – Gør-Det-Selv eller Outsource?
19. Risiko og Exitstrategi

Del 4 – Perspektiv

20. Cashflow er Kongen
21. Ejendom + Aktier = Stabilitet
22. Frihed er Ikke en Fjern Drøm

Afslutning

- De 10 Vigtigste Læringer
- Din Næste Handling

Indledning

Økonomisk frihed er ikke en fjern drøm for de få.

Det er en realistisk mulighed for alle, der tør tænke langsigtet, handle logisk – og holde fast i en simpel strategi.

Jeg har selv gået vejen. Ikke med lotto, hurtige gevinster eller smart spekulation. Men med tålmodighed, disciplin og en klar plan.

Mit udgangspunkt var ikke usædvanligt – en lille lejlighed, et almindeligt job og en helt almindelig økonomi. Forskellen var, at jeg valgte at lade mine penge arbejde for mig i stedet for at lade dem stå stille.

Denne bog er ikke skrevet til dem, der drømmer om luksusbiler, hurtige handler eller "bliv rig i en fart"-løsninger.

Den er skrevet til dig, der vil skabe stabil indkomst, tryghed og frihed i hverdagen – gennem ejendomsinvestering og en langsigtet tilgang til økonomi.

Du vil få min personlige historie, mine vigtigste erfaringer og de konkrete principper, jeg har brugt til at opbygge en portefølje, der giver mig stabilt cashflow måned efter måned.

Målet er ikke, at du kopierer min vej, men at du finder din egen – med tålmodighed og logisk tankegang som fundament.

For sandheden er enkel:

Du behøver ikke jage det perfekte tidspunkt.

Du skal bare tage det første skridt.

Del 1 – Fundamentet

1: Hvorfor Økonomisk Frihed?

Økonomisk frihed er ikke en fjern drøm for de få – det er en konkret mulighed for alle, der er villige til at tænke langsigtet og handle logisk.

For mig handler økonomisk frihed ikke om at kunne købe luksusbiler eller rejse jorden rundt. Det handler om **at have ro i maven, stabile indtægter og frihed til at vælge, hvordan jeg vil bruge min tid.**

Det, der gør forskellen, er at få penge til at arbejde for dig – i stedet for at du arbejder for dem. Ejendomsinvestering er en af de mest pålidelige veje til dette mål, og det er den strategi, jeg vil dele med dig i denne bog.

Lektion 1:

Økonomisk frihed handler ikke om drømmebilleder – men om at skabe et cashflow, der giver dig frihed i hverdagen.

2: Hvad er Ejendomsinvestering?

Ejendomsinvestering handler i sin kerne om at købe en fysisk ejendom – en lejlighed, et rækkehus, et værelse eller måske en garage – med det formål at udleje den og skabe overskud.

Afkastet kommer typisk fra to kilder:

- **Løbende lejeindtægter** (cashflow)
- **Værdistigning på ejendommen** (gevinsten ved salg)

Det, der gør ejendom unikt, er muligheden for at bruge bankens penge til at bygge din formue. Det kaldes **gearing**. Med relativt lidt egenkapital kan du kontrollere en stor investering – og høste frugten af både lejeindtægt og værdistigning.

Men ejendom er ikke risikofrit:

- Lejere kan flytte ud eller ikke betale.
- Renter kan stige.
- Vedligehold kan komme som ubehagelige overraskelser.

Derfor kræver det planlægning, mental disciplin og en økonomisk buffer at investere med succes.

Lektion 2:

Ejendom er ikke en hurtig genvej til rigdom – men en langsigtet strategi, hvor tålmodighed og forberedelse er nøglen.

3: Tålmodighed og Logisk Tankegang

To principper har båret mig gennem alle mine investeringer:

1. **Tålmodighed** – Ejendomsmarkedet belønner den, der kan vente. Priserne svinger, men over tid arbejder tiden for dig.

2. **Logisk tankegang** – Følelser er din største fjende. Når du regner nøgterne tal igennem, tager du bedre beslutninger og undgår dyre fejl.

Mange brænder inde med muligheder, fordi de enten tøver i årevis eller lader sig rive med af frygt og begejstring. Begge dele er dyre.

Den, der mestrer tålmodighed og logik, har allerede et forspring.

Lektion 3:

Følelser bygger ikke formuer – det gør tålmodighed og klare regnestykker.

4: Gearing og Inflation – De Skjulte Superkræfter

Der er to kræfter, der har arbejdet for mig hele vejen:

- **Gearing (at bruge andres penge)**
Når banken finansierer 70-80 % af en ejendom, er det i virkeligheden lejerne, der betaler renter og afdrag gennem huslejen. Samtidig ejer du værdistigningen – selvom du kun lagde en lille udbetaling.
- **Inflation (din ven, ikke din fjende)**
Når priser og lønninger stiger, stiger værdien af ejendommen typisk også. Samtidig bliver din gæld "mindre værd", fordi du betaler den tilbage med fremtidens billigere penge.

Sætter du gearing og inflation sammen, arbejder to af økonomiens stærkeste kræfter for dig – uden at du behøver gøre mere end at holde fast i din investering.

Lektion 4:

Gæld føles tung i starten – men over tid betaler inflationen og lejerne den af for dig.

Del 2 – Min vej

5: Fra Andelslejlighed til Opsparing

Jeg startede med en lille andelslejlighed på Frederiksberg, mens jeg studerede.

Fordi huslejen var lav, kunne jeg spare op hver måned – selv på SU.

Da jeg fik mit første fuldtidsjob, blev jeg boende i samme lejlighed. Det betød, at forskellen mellem min løn og mine faste udgifter voksede. Den ekstra margin gik direkte til opsparing.

Lektion 5:

Når din indkomst stiger – men dine udgifter ikke gør – får du frihed.

6: Frihed gennem Lavt Forbrug

Jeg valgte bevidst ikke at lade mit forbrug vokse med min indkomst.

Mange falder i fælden: dyrere bolig, bil, restauranter. Jeg holdt fast i mit simple liv.

Det gav mig en kæmpe fordel: Jeg kunne opspare kapital hurtigt – uden at føle, at jeg gik glip af noget.

Jeg brugte i stedet pengene på oplevelser, der gav værdi – som da jeg tog 6 måneder i Østafrika som chauffør. Lønnen var lav, men kost og logi var dækket. Det vigtigste var oplevelsen – og min opsparing derhjemme fortsatte med at vokse.

Lektion 6:

Frihed kommer ikke af høj indkomst – men af lavt forbrug og bevidste valg.

7: Inspiration fra USA

Under et ophold i USA mødte jeg en mand, der levede af sine udlejningsejendomme. Han boede i et almindeligt parcelhus, kørte en simpel bil og drev forretningen med et lille team. Ingen luksus – bare systematik og stabilitet.

Hans strategi var klar: Bygge rækkehuse, holde udgifterne nede og lade tiden arbejde for ham. Det satte sig i mig: Man behøver ikke prangende livsstil for at være succesfuld.

Lektion 7:

Rigtig succes handler ikke om at vise rigdom – men om at skabe systemer, der giver frihed.

8: Fra Tøven til Handling

Da jeg kom hjem, begyndte jeg at kigge på ejendomme. Flere gode handler gled ud af hænderne på mig, fordi jeg tøvede – jeg ventede på det "perfekte tidspunkt".

Den tid kom aldrig.

I dag ved jeg, at det var en dyr fejl. For ejendom belønner handling og tålmodighed – ikke perfektionisme.

Lektion 8:

Køb ejendom og vent. Vent ikke på at købe ejendom.

9: Første Udlejning og Omvendt Forældre køb

Mit første rigtige skridt var et omvendt forældre køb: Jeg købte en lejlighed, som min mor flyttede ind i.

Det gav banken tryghed – og mig min første rigtige udlejning.

Det var ikke en klassisk start, men det virkede. Huslejen kom hver måned, og jeg lærte, hvordan systemet fungerede.

Senere udvidede jeg til værelsesudlejning i en anden lejlighed. Jeg havde to lejere ad gangen – og det kørte stabilt i tre år.

Til sidst solgte jeg lejligheden med gevinst og frigav kapital til næste skridt.

Lektion 9:

Der findes ikke én rigtig vej ind i ejendom. Nogle gange må du finde en kreativ løsning.

10: Udfordringer og Læring

På et tidspunkt købte jeg en lejlighed i et dyrere område tættere på København. Jeg satte huslejen lidt for højt – og lejeren klagede til lejenævnet. De satte huslejen ned.

Økonomien hang ikke længere sammen. Jeg måtte opsigte lejeren og sælge. Heldigvis steg markedet, og jeg solgte med gevinst.

Det lærte mig to ting:

1. Kend lovgivningen – og sæt realistisk leje.
2. Hav altid en exitstrategi.

Lektion 10:

Selv dårlige handler kan ende godt – hvis du lærer af dem og handler rettidigt.

11: Strategisk Skift – Fra Vækst til Cashflow

Efter flere handler stod det klart for mig:

Jeg skulle ikke jagte værdistigninger – jeg skulle jagte **cashflow**.

Jeg begyndte at fokusere på mindre byer med lavere priser og stabile lejere. Det gav mig positive månedlige overskud fra dag ét.

Lektion 11:

Værdistigning gør dig rig på papiret. Cashflow gør dig fri i hverdagen.

Del 3 – Din strategi

12: Start med Din Økonomi

Inden du kigger på ejendomme, skal du kende dit udgangspunkt.

Din økonomi afgør:

- Hvor meget du kan købe for
- Hvor meget du kan lægge i udbetaling
- Hvilke lån du kan få i banken
- Hvor hurtigt du kan komme i gang

Øvelse:

1. Gennemgå din opsparing – hvor meget kan du realistisk lægge i udbetaling?
2. Lav et budget – hvor meget råderum har du hver måned?
3. Tjek din kreditvurdering og snak med din bank.

Lektion 12:

Din økonomi sætter rammen. Kend den – så kan du handle realistisk.

13: Vælg Din Ejendomstype

Ejendomsinvestering findes i mange former. Her er de mest almindelige:

- **Boligejendomme (lejlighed, rækkehus, villa):** Stabile lejere, reguleret af lejeloven.
- **Feriebolig (Airbnb):** Høj leje, men mere administration og usikkerhed.
- **Værelsesudlejning:** Høj indtægt pr. m², men kræver mere håndtering.
- **Erhverv:** Friere kontrakter, men større risiko hvis lejer fraflytter.
- **Garager/lager:** Minimal vedligehold, men lavt afkast.

Mit råd: Start simpelt. Vælg en type, du forstår, og bliv god til den.

Lektion 13:

Fokuser på én ejendomstype i starten – spred dig først ud senere.

14: Hvordan Vælger Man den Rette Ejendom?

Når jeg leder efter en ny lejlighed, bruger jeg en fast proces:

1. Vælg by → gerne en du kender.
2. Zoom ind på område → transport, lejepotentiale, lokal udvikling.
3. Udvælg bygninger → stand, ejerforhold, økonomi i foreningen.
4. Kig på lejligheder → pris, lejeniveau, udgifter, afkast.
5. Se 2–3 kandidater fysisk.
6. Gennemgå dokumenter → regnskaber, referater, vedligeholdsplan.

Lektion 14:

Jo bedre dit forarbejde, desto færre ubehagelige overraskelser.

15: Tal er Din Ven

Når du har en kandidat, regner du på tallene. Start med:

Faste udgifter pr. måned:

- Ejerforeningsbidrag
- Renovation
- Grundskyld
- Forsikring
- Evt. fælleslån

Træk ejendomsværdiskat fra (den gælder ikke ved udlejning hele året).

Sådan regner du:

Lejeindtægt – faste udgifter – ydelse på lån = månedligt overskud (før skat).

Regel: Hvis ikke der er overskud før skat, drop projektet.

Lektion 15:

En god ejendom viser overskud i regnearket – før du tager nøglerne.

16: Finansiering – Udbetaling og Lån

De fleste banker kræver 20–40 % i udbetaling ved udlejningsejendomme.

Din opgave er at balancere mellem:

- **Større udbetaling:** Lavere ydelse, højere overskud pr. måned.
- **Mindre udbetaling:** Højere ydelse, men bedre gearing af din kapital.

Brug bankens låneberegner. Test flere scenarier, så du ved præcis, hvor dit cashflow ender.

Lektion 16:

Lån ikke mere, end dit cashflow kan bære. Banken tænker på deres risiko – du skal tænke på din frihed.

17: Udlejning og Lejere

En ejendom uden lejere er ikke en investering – det er en udgift.

Du skal kende:

- **Målgruppen:** Studerende, familier, pendlere, seniorer.
- **Kontrakten:** Brug standardkontrakt fra Lejeloven.
- **Rettigheder:** Lejer er ofte stærkt beskyttet – lær reglerne.
- **Tomgang:** Hav altid buffer til 1–2 måneders tomgang.

Lektion 17:

Vælg lejere med omhu – den rigtige lejer er mere værd end 1.000 kr. ekstra i husleje.

18: Vedligehold – Gør-Det-Selv eller Outsource?

Hver ejendom kræver vedligehold. Spørgsmålet er: vil du selv lave arbejdet – eller betale andre for det?

- **Gør-det-selv:** Billigt, lærerigt, men tidskrævende.
- **Outsource:** Dyrere, men mere passivt.

Mit råd: Lær det basale i starten. Når du får flere enheder, kan du begynde at betale dig fra det.

Lektion 18:

Tiden er også en udgift. Jo mere passiv du vil være, desto mere skal du regne ind til hjælp.

19: Risiko og Exitstrategi

Ejendomsinvestering er langsigtet – men ting kan ændre sig. Du skal have en exitstrategi:

- Kan du sælge uden tab, hvis markedet ændrer sig?
- Kan du klare højere renter?
- Kan du tåle en periode uden lejeindtægter?

Lektion 19:

Spørg altid dig selv: "Hvad gør jeg, hvis det går galt?"

Del 4 – Perspektiv

20: Cashflow er Kongen

Jeg har prøvet begge veje: at jagte værdistigninger og at fokusere på cashflow.
Mit valg er klart: **Cashflow giver frihed nu.**

Værdistigning kan være flot på papiret, men du kan ikke leve af papirgevinster.
Cashflow betaler dine regninger, giver ro og skaber mulighed for at leve et frit liv – allerede i dag.

Lektion 20:

Spekulation kan gøre dig rig i fremtiden. Cashflow gør dig fri i nutiden.

21: Ejendom + Aktier = Stabilitet

Da jeg havde bygget en portefølje af lejligheder med stabilt cashflow, begyndte jeg at investere i udbytteaktier.

Hvorfor?

- Ejendom er solidt, men kræver vedligehold.
- Aktier er mere likvide, og udbytte kan supplere huslejen.
- Tilsammen giver det diversificering og balance.

For mig handler det om at bygge flere indkomststrømme, så jeg ikke er afhængig af én enkelt kilde.

Lektion 21:

Byg flere søjler af indkomst. Hvis én vakler, står de andre stadig.

22: Frihed er Ikke en Fjern Drøm

Økonomisk frihed handler ikke kun om pension eller engang i fremtiden.
Det handler om at designe dit liv nu.

Når du har et stabilt cashflow, kan du vælge:

- Vil du arbejde mindre?
- Vil du rejse mere?
- Vil du skifte branche eller prøve noget helt nyt?

Det er ikke et spørgsmål om at opgive arbejde – men om at have friheden til at arbejde på dine egne præmisser.

Lektion 22:

Økonomisk frihed er ikke slutmålet – det er værktøjet til at leve dit liv, som du ønsker det.

Afslutning

De 10 Vigtigste Læringer

1. **Lev under dine midler** – lavt forbrug giver dig opsparing og frihed.
2. **Kom i gang** – vent ikke på det perfekte tidspunkt.
3. **Køb ejendom og vent** – tiden er din største ven.
4. **Regn på tallene** – følelser kan koste dyrt.
5. **Cashflow først** – du kan ikke spise værdistigning.
6. **Vælg lejere med omhu** – de er fundamentet for din indtægt.
7. **Kend lovgivningen** – uvidenhed kan ødelægge en god handel.
8. **Gearing og inflation arbejder for dig** – hvis du tør holde fast.
9. **Hav en exitstrategi** – tænk på worst case, før du trykker køb.
10. **Byg flere indkomststrømme** – ejendom, aktier, og måske noget helt tredje.

Din Næste Handling

Du kan læse uendeligt om ejendomsinvestering – men friheden kommer først, når du handler. Det første skridt behøver ikke være stort. Det kan være:

At spare 1.000 kr. ekstra op om måneden.

- At ringe til banken og høre, hvad du kan låne.
- At se tre lejligheder i dit lokalområde.

Pointen er: Kom i gang.

Den tålmodige vej til økonomisk frihed starter med et enkelt skridt – og det skridt kan du tage i dag.