

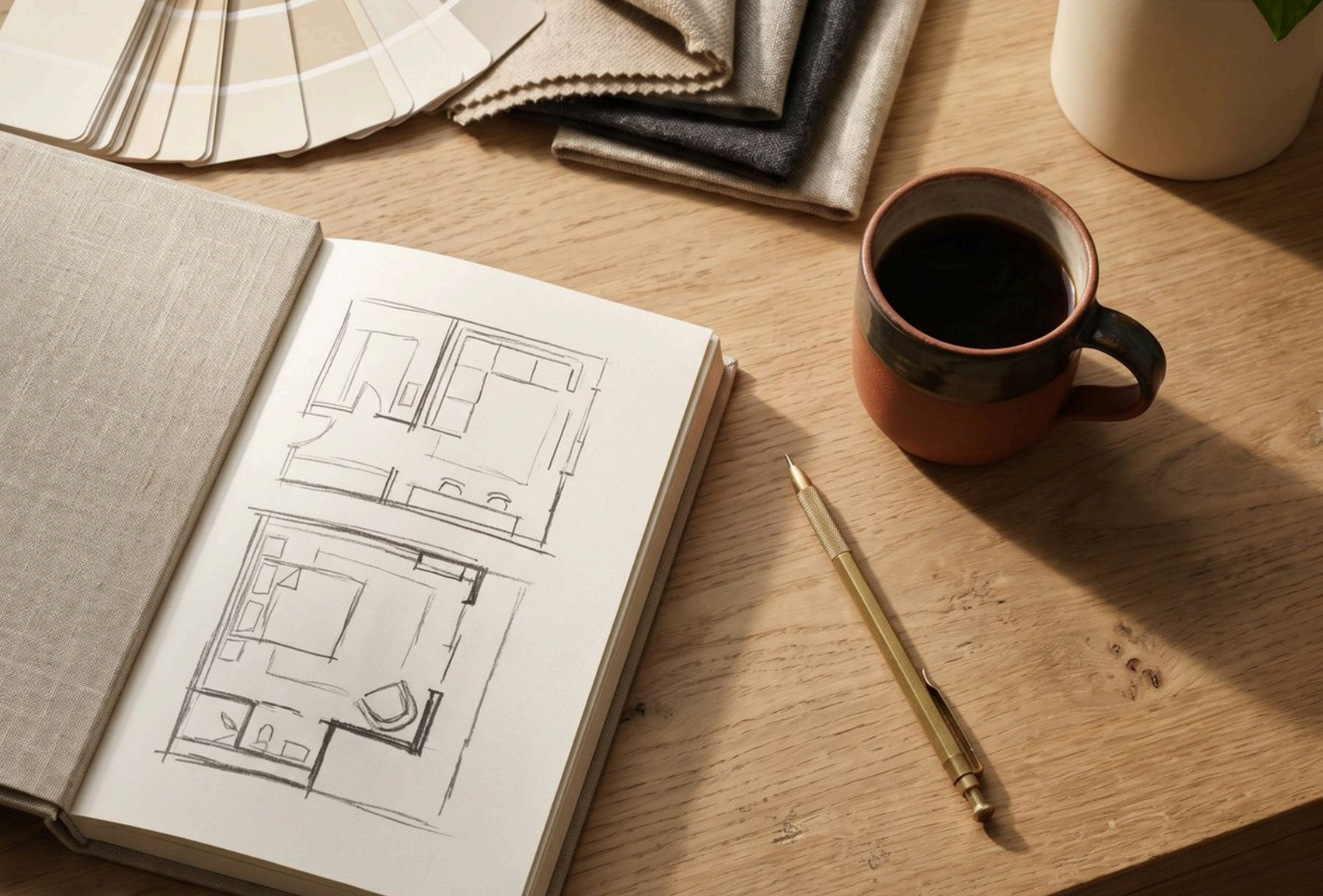


DAWID STUDIO

INNREDNINGSGUIDE FOR UTLEIERE

# Hybelen som leier seg ut.

Slik gjør du hybelen din attraktiv, lønnsom og lett å leie ut — uten stort budsjett.



## OM FORFATTEREN

### Hei, jeg heter Dawid.

Jeg er interiørdesigner og har bodd i Norge i over ti år. Jeg kjenner IKEA Furuset like godt som IKEA Slependen. Jeg vet hva Jotun «Eggehvit» ser ut som i et nordvendt rom klokken tre om ettermiddagen i november.

Og jeg vet at Finn.no-annonsen med tre mørke bilder og en sofa fra 2004 ikke akkurat skriker «flytt inn i dag».

Denne guiden er for deg som eier en hybel eller sokkelleilighet – og som vil at den skal leie seg ut raskere, til en høyere pris, med bedre leietakere.

Du trenger ikke være designer. Du trenger ikke et stort budsjett. Du trenger bare de riktige grepene, i riktig rekkefølge.

#### Hva du får:

- Prinsipper som varer – ikke produktlister som blir utdaterte
- En klar tenkemåte: hvordan velge, ikke bare hva kjøpe
- Steg-for-steg fra maling til møbler til Finn.no-bilder
- Alt tilpasset norske forhold, butikker og lysforhold

# Det du finner i denne guiden

01	Før du begynner	04
02	Trender 2026 – hva som fungerer i Norge	08
03	Belysning – prioritet nummer 1	11
04	Farger og maling	16
05	Møbler – smart og budsjettbevisst	20
06	Tekstiler og detaljer	24
07	Rom for rom	29
08	Budsjett og handlingsplan	35
09	Fotografering for Finn.no	39
–	Avslutning og kontakt	43
+	Bonus: sjekkliste etter kategori	45



DAWID STUDIO

# 01

KAPITTEL ÉN

## Før du begynner

Penger, skatt, leietakere, sjekklister. Grunnlaget før du henter første malingspenn.

## La oss snakke om penger først.

En typisk hybel i Norge leies ut for 5 000–7 500 kr i måneden. Det er 60 000–90 000 kr i året. Men forskjellen mellom en hybel som ser ut som en kjeller og en hybel som ser innbydende ut kan være 500–1 500 kr ekstra per måned.

### Regnestykket er enkelt:

INVESTERING	EKSTRA LEIE/MÅNED	TILBAKEBETALT ETTER
1 500 kr (minimalt)	+500 kr	3 måneder
5 000 kr (optimalt)	+1 000 kr	5 måneder
10 000 kr (grundig)	+1 500 kr	7 måneder

Etter det? Ren fortjeneste. Hver eneste måned.

### Og det er ikke bare pengene. En pen hybel:

- Leies ut raskere – dager, ikke uker
- Tiltrekker bedre leietakere som tar vare på stedet
- Gir færre problemer underveis
- Gjør det lettere å øke leien ved neste anledning

## Det viktigste du må vite om skatt.

Hvis du bor i egen bolig og leier ut **mindre enn halvparten** av boligen — for eksempel en kjellerleilighet mens du bor i etasjen over — er leieinntektene **skattefrie**.

Det betyr at 6 000 kr i måneden er 6 000 kr rett i lomma. Ingen skatt. Ingenting å rapportere.

*Leier du ut mer enn halvparten, beskattes inntekten med 22 % fra første krone. Og med fem eller flere utleieenheter kan det bli regnet som næringsvirksomhet.*

For de fleste hybeleiere gjelder skattefritaket. Det er en enorm fordel — og en grunn til å gjøre hybelen så god som mulig.

### 1.3 — HVEM ER LEIETAKEREN DIN?

- **Studenter** — den største gruppen. Trenger funksjonelt, rent, rimelig.
- **Unge arbeidstakere** (20–30 år) — første bolig, villige til å betale litt mer for noe pent.
- **Nyankomne til Norge** — trenger en start, setter pris på at ting er klart og forståelig.

Felles for alle: de ser på Finn.no-bildene og bestemmer seg på sekunder. Første inntrykk er alt.

## Før du kjøper noe som helst, gå gjennom hybelen.

Fikser du det grunnleggende først, får du mye mer ut av alt annet du gjør etterpå.

- Er det rent? Virkelig rent? (gulv, vinduer, fuger)
- Fungerer alt? (kraner, dørhåndtak, lyspærer, stikkontakter)
- Lukter det noe? (fukt, mugg, gammel mat)
- Er veggene i OK stand? (hull, skitne merker, gammel maling)
- Har du nok strømuttak?
- Fungerer ventilasjonen?
- Er det nok oppbevaringsplass?

*De som hopper over dette steget angret alltid. Maling over fukt er ikke en løsning – det er bare en utsettelse.*



DAWID STUDIO

# Vil du gå videre?

Hvis du ønsker hjelp med å innrede hybelen din – eller hele boligen – ta kontakt med meg direkte.

NETTSIDE [dawidstudio.com](https://dawidstudio.com)

INSTAGRAM [@dawidstudio00](https://www.instagram.com/dawidstudio00)

E-POST [kontakt@dawidstudio.com](mailto:kontakt@dawidstudio.com)

## JEG TILBYR

- Gratis 15-minutters rådgivningssamtale
- Innredningsplan for hybel eller sokkelleilighet
- Komplette romdesign online – uansett hvor du bor i Norge

---

*Skandinavisk ro i ditt hjem.*