



HELLE LUNDGAARD

VIRKSOMHED I BOLIGEN

For livsstils- og vækstiværksættere



HELLE LUNDSGAARD

VIRKSOMHED I BOLIGEN

For livsstils- og vækstiværksættere

BOLIVUS

VIRKSOMHED I BOLIGEN

For livsstils- og vækstiværksættere

© Bolius og Helle Lundsgaard 2012

1. udgave, 1. oplag

ISBN 978-87-91586-11-8

Forfatter: Helle Lundsgaard

Grafisk tilrettelæggelse: Birgitte Hansen, in2design / Helle Lundsgaard

Redaktør: Kasper Monty, forlagskonsulent
www.monty.dk

Projektledelse: Dea Lindegaard, projektleder i Bolius
Forlagsansvarlig: Jan Felland, projektchef i Bolius

Fotos:

Lasse Hyldager: Forside (3. foto), side 21, 39, 84-89, 102-107, 108-113, 114-119, 120-125, 126-131, 132-137, 138-143, 151, 161, 181, 189, 196.

Jesper Ray: Forside (1., 2., 4. og 5. foto), side 8-15, 38, 42-47, 48-53, 54-59, 60-65, 66-71, 72-77, 78-83, 90-95, 96-101, 177, 182, 189, 191.

Helle Lundsgaard: side 9, 12, 13, 24, 26, 30, 33, 160, 175, 185, 186, 187, 188, 190, 191, 193.

John Randeris: Side 164.

Karina Hjort: Side 165.

David Arholm: 191.

Stani Dahl: Side 15, 56, 57, 58, 59.

Citte Holmboe: Side 28.

Milia Wagner: Side 9, 10 og bagside.

Flemming Lyng: Side 34.

Karoline Maria Michaelsen: Side 157.

Øvrige: PR- og stockfotos.

Tryk: Narayana Press, Gylling
Printed i Danmark 2012

Udgivet af: Bolius Boligejernes Videncenter A/S

BOLIUS

Lautrupvang 2, 1

2750 Ballerup

Tlf.: 70 23 63 13

www.bolius.dk

post@bolius.dk

Bogen er udgivet med økonomisk støtte fra Realdania



Forord

"Min mission med bogen er at få flere lønmodtagere til at tage springet og blive iværksættere – og få flere livsstilsiværksættere til at blive vækstiværksættere."

Da jeg blev selvstændig i 2003, var jeg meget bevidst om, at det skulle ske i lejede lokaler ude i byen. Jeg etablerede kommunikationsbureauet Drømmefabrikken, og jeg ønskede at signalere, at jeg drev en virksomhed. Jeg ønskede ikke at blive forvekslet med en freelance kommunikationsrådgiver, som måske kun er selvstændig, til det næste gode job viser sig. En væsentlig forskel for mig lå i at få ordentlige og præsentable lokaler, hvor jeg kunne holde kundemøder, og hvor jeg kunne sætte et skilt på døren. Tanken om, at jeg kunne have etableret mig hjemme, end ikke strejfede mig. Jeg søgte også mod et fællesskab og et sted, hvor jeg kunne dele omkostninger til de dengang så dyre farveprintere, netværk m.m. Jeg fandt et webbureau med et ledigt kontor, og vi fik god synergieffekt gennem årene. Havde vækstfabrikker og kontorhoteller været udbredt dengang, havde jeg måske valgt denne mulighed for kontorfællesskab.

I 2007 havde vi friværdislokaler nok i vores bolig, til at vi gik og overvejede at sætte et baghus i stand, men ikke rigtigt vidste, hvad vi skulle bruge de ekstra 50 m² til. Hvis det da ikke lige skulle være til et kontor til mig. Et hurtigt regnestykke viste, at vi kunne forbedre vores boligs værdi væsentligt ved at sætte baghuset i stand, og ved at jeg gennem årene kunne afdrage på lånet hertil i stedet for at betale husleje til en udlejer. På det tidspunkt havde jeg en veletableret kundekreds spredt over hele landet,

og jeg havde fundet ud af, at det var fuldstændig ligegyldigt, hvor i verden jeg sad og arbejdede for at betjene dem. Jeg havde sågar prøvet at være på en lang udlandsrejse, hvor en god internetforbindelse sørgede for, at kunderne intet savnede. Hvordan hele ombygningen forløb, og hvad der skulle indhentes af tilladelser m.m., kan du læse om på de følgende sider. Undervejs opdagede jeg, at den viden og regler om, hvad man kan og må, når man etablerer virksomhed på sin privatadresse, er utrolig fragmenteret og begrænset hos forskellige myndigheder. Det blev lidt af en sport at undersøge tingene, og i de følgende år var der flere og flere i mit netværk, der søgte mine råd om, hvad der skulle til for at etablere virksomhed hjemme. Derfra var skridtet til at skrive en bog for at inspirere endnu flere ikke så stort. Det er mit håb, at mange, der læser bogen, vil få mod på at etablere sig hjemme og opnå glæden ved at få arbejde og fritid til at gå op i en højere enhed.

Jeg forudsætter, at jobbet også er en passion, for ellers vil det føles som nogle meget lange arbejdsdage. Efter at have læst bogen vil du forhåbentlig føle, at det ikke behøver være så svært eller dyrt at være iværksætter, så det er bare om at komme i gang. Danmark har brug for flere iværksættere – og du fortjener et godt arbejdsliv!

Helle Lundsgaard

ANSVARSFRAKRIVELSE

Mange store firmaer, computerprogrammer m.fl. gør det – fraskriver sig næsten ethvert ansvar. Så langt vil jeg ikke gå, men jeg gør opmærksom på, at oplysningerne i denne bog på ingen måde kan stå alene. De skulle gerne give dig et overblik, der klæder dig på til at gå videre med drømmen om at starte egen virksomhed – og appetit på at søge yderligere oplysninger. Men det er altid en rigtig god idé at kontrollere oplysninger om fx skattefradrag med gældende lovgivning, SKAT og en revisor. Der kan gælde særlige regler i netop dit tilfælde, ligesom regler ændres løbende. Det kan jo også ske, at der er fejl i bogen, og hvis du opdager det, vil vi sætte pris på en mail til bogen@virksomhediboligen.dk, så det kan korrigeres.

Indhold

FORORD / 3

INDLEDNING

VELKOMMEN I GRÅZONEN / 7

FRA UDHUS TIL KOMMUNIKATIONSBURO / 8

BBR og byggetilladelse / 10
Byggeriet forsinkes / 12
Besværet værd? / 12
Den bedste plads / 14

DANSKE IVÆRKSÆTTERE I TAL / 16

Hvor mange virksomheder drives fra boligen? / 16
Antal virksomheder i Danmark fordelt på brancher / 17
Antallet af firmaer efter virksomhedsform / 17
Antallet af nye virksomheder / 17
Danmark på vej mod rekordmange
 enkeltmandsvirksomheder / 18
Antal arbejdssteder med ansatte / 19
Antal personer, der arbejder hjemme / 19
Forskel på mandlige og kvindelige iværksættere / 20
Foretrukne brancher for mandlige og kvindelige
 iværksættere / 21

FØRSTEHJÆLP TIL IVÆRKSÆTTERE / 22

Kom godt i gang / 22
Personligt ejet virksomhed eller i selskab? / 22
Det er nemt at starte virksomhed i Danmark / 23

Aktiviteter til fremme af iværksætteri / 25

HVORFOR ARBEJDE FRA BOLIGEN? / 27

Det naturlige sted / 27
Undgå transport og lange køer / 27
B-mennesker / 27
Billig husleje / 27
Ledige kvadratmeter / 27
Hav børnene med / 28
Hav sjælen med / 28
Lev med og af din passion / 28

LIVSTILSIVÆRKSÆTTER ELLER VÆKSTIVÆRKSÆTTER? / 30

Vækstiværksætter / 31
Livsstilsiværksætter / 31
Danmark mangler vækstiværksættere / 31
Livsstilsiværksættere kan lave alt / 31
Fra grådighed til den nye nøjsomhed / 31

IVÆRKSÆTTERSUCCESS SAT PÅ FORMEL / 34

Fra livsstilsiværksætter til vækstiværksætter / 34
Opskriften på en iværksættersucces / 35
Talent / 36
Passion / 36
Gåpåmod / 36
Vedholdenhed / 36
Marketing / 36
International / 37

INSPIRATION

Hallegård
 pølsemageri og gårdbutik / 42
Majse-Bamse
 unikke kunstbamsere / 48
Pc-Bedsted
 trædrejer, biavler og bonderøv / 54
Arkitekt Thue Zeuthen
 arkitektur og møbeldesign / 60
Sensio
 ledelses- og arbejdsmiljørådgivning / 66
Klinik for fodterapi
 passion for fødder / 72
PB Chokolade
 chokolatier, gods- og plantageejere / 78
Gunnar Christensens Planteskole
 stauder, buske og spiselige planter / 84
Palmeriet
 arkitekt med passion for palmer / 90
Bøgelund-Jensen Design
 internationalt dansk design / 96
Jens Gregersen
 illustrator og forfatter / 102
Fulby Stentøj
 eksperimenter i form og farve / 108
Birgit Østergaard
 lampedesigner og multikunstner / 114
Bøgedal Bryghus
 godtøl som i gamle dage / 120

DOBAG Tæpper
import og salg af fairtradetæpper / 126
Clean Management
import og salg af askebægre, håndtørre m.m. / 132
Ødsted Auto
mekaniker og livsstilsiværksætter / 138

FAKTA

ARBEJDSVÆRELSE ELLER VIRKSOMHED I BOLIGEN? / 146

Almindelige regler for arbejdsværelse i boligen / 146
Retspraksis for selvstændige bygger på en dom for en lønmodtager med bijob / 147
Her findes reglerne om fradrag for el, varme og ejendomsskat / 148
Gældende skattelov er fra 1922 / 148

BOLIG, ERHVERV ELLER BLANDET EJENDOM? / 150

Køb og salg af blandet ejendom / 150
Skatterådgiverens bedste råd / 150
Afskrivning på erhvervsbygninger / 151
Ejendomsskat på tre måder / 152
Forskelle ved handel med bolig og erhverv / 152
Hvordan bliver en bolig erhvervsejendom? / 153
Kan man leje ud til sig selv eller ens selskab? / 153

BYGGETILLADELSE ELLER EJ? / 154

Du skal altid søge om byggetilladelse, hvis du / 154
Hvornår er det ændret anvendelse? / 154
Sådan søger man byggetilladelse / 155
Hvad sker der så? / 155
Tjek BBR-registret / 155

Indretning af erhverv i udhus m.m. / 155
Tjekliste / 156

ENKELTMANDSVIRKSOMHED ELLER ANSATTE? / 158

Krav til arbejdspladsvurdering (APV) / 158
APV i egen bolig – tjeklister og spørgeskemaer / 158
Startpakke til nye virksomheder / 159
Arbejder du alene, så snup den bedste arbejdsplads / 159
Krav til indretning af kontorarbejdsplads / 160
Krav til det faste arbejdssteds indretning / 160
Bygningsreglementets krav til arbejdsrum / 160
Velfærdsforanstaltninger på faste arbejdssteder / 161
Lidt at tænke over, hvis du overvejer en arbejdsplads med ansatte i din bolig / 161

HOBBY ELLER VIRKSOMHED? / 162

Virksomheder i alle brancher kan være hobbyvirksomheder / 162
Lønmodtager, selvstændig, bierhverv eller hobbyvirksomhed? / 163
It-virksomhed fik prædikatet hobbyvirksomhed / 164
Skønhed som industri / 164
Karina knækkede koden / 164

FRADRAGSBERETTIGET ELLER EJ? / 166

Hvor godt kender du egentlig dine fradragsmuligheder? / 166
Husleje / 166
Varme, el og renovation / 167
Dekoration / 167
Gode råd er billigst i længden / 167
Vedligehold / 168
Inventar / 168

It og telefoni / 169
Kaffe og kage / 169
Omvendt bevisbyrde i skattesager / 169

EJENDOMMENS DRIFTSUDGIFTER / 170

Eksempel på beregning af erhvervsandel / 170
Ejendommens samlede årlige driftsudgifter / 171
Eksempel på driftsregnskab på erhvervsdel i bolig / 172

SALG OG PRODUKTION AF FØDEVARER / 174

Stalddørssalg / 174
Hvornår bliver det en gårdbutik? / 174
Registrering eller autorisation til salg af fødevarer / 174
Særlige registreringer / 175
Produktion af fødevarer / 176
Kølekæden / 176
Spildevand / 176
Krav til lokale med fødevareproduktion / 177

FORSIKRET PRIVAT ELLER I VIRKSOMHEDEN? / 178

Eksempler på forsikringstyper i hovedgrupper / 179

KÆLDER, LOFT ELLER SEPARAT BYGNING? / 180

Arbejds miljøkonsulent / 180
Byggerådgiver/arkitekt / 180
Skatterådgiver/revisor / 180

LAGER UDE ELLER HJEMME? / 182

Sælger du fysiske produkter, digitale produkter, service eller rådgivning? / 182
Skal man indrette lager hjemme eller leje ude i byen? / 182
Overvej strategisk samarbejde om udstilling og lager / 183
Hent inspiration i et debatforum / 183

LANDZONE ELLER BYZONE? / 184

Hele landet er landzone, til andet er bestemt / 184
Hvilke erhverv hvor? / 184
Udsigt for fremtidens iværksætttermiljø / 184
Måske kan du få dispensation / 185
Tilladelser fra udlejer og ejerforeninger / 185
Der er så yndigt ude på landet / 185
Danmarks Naturfredningsforening (DN) klager
på naturens vegne / 186
Vognmandsforretning i skovbrynet / 186
Anlægsgartner fik dispensation / 186

MØDELOKALE OG KUNDETOILET / 188

Gæst på boligens præmisser / 188
Toiletterne deler vandene / 188
Mødelokalet samler folket – ved køkkenbordet / 189

SKILTNING OG PARKERING / 190

Skilte ved erhvervsområder m.v. / 190
Mindre oplysningsskilte / 190
Servicevejvisning / 191
Lejlighedsskiltning / 191
Skilte til turistattraktioner / 192
Forsøg med skilte langs motorvejen / 192
Branchebestemte regler for skiltning / 192
Parkering / 192

HVORDAN FÅR MAN RÅD TIL AT STARTE? / 194

Overblik over offentlige støtteordninger / 194
Etableringskonto og iværksætterkonto / 195
Andre støtte- og låneordninger / 195
Fake it till you make it / 196
Selvstændig på SU / 196

Selvstændig på pension / 196
Dagpengesystemet / 197
Opsagt med løn i fritstillingsperioden / 197
Lønmodtager med selvstændig bibeskæftigelse / 197
Fra selvstændig til ledig / 197
Fra ledig til selvstændig bibeskæftigelse / 197
Godkendt til at drive selvstændigt bierhverv / 198
Uddrag fra vejledning til ansøgning om selvstændig
bibeskæftigelse / 198

TAK FOR HJÆLPEN / 200

Helle Lundsgaard

Kommunikationsrådgiver og livsstilsekspert, der rådgiver virksomheder inden for især bygge- og anlægsbranchen samt livsstilsvirksomheder. Med 20 års erfaring fra reklame- og mediebranchen sprang hun ud som iværksætter i 2003 og driver i dag kommunikationsbureauet Drømmefabrikken fra et renoveret baghus ved privatboligen. Arbejder desuden som professionelt bestyrelsesmedlem.



GØR DIN PASSION TIL DIT LEVEBRØD

Kom i gang som selvstændig erhvervsdrivende uden at sætte dig i dyr husleje og gæld. Du kan sagtens drive en virksomhed hjemme fra boligen, som tusindvis af andre gør det med succes. Men hvad må man, hvad kræver det, og hvilke særlige udfordringer giver det?

Livsstilsekspert Helle Lundsgaard har besøgt en række danske virksomheder, der drives fra den private bolig, så du kan se, hvordan andre har indrettet sig og få inspiration til din egen forretning. De er selvstændige som livsstil – eller livsstilsiværksættere som de også kaldes. De nyder at lade passionen fylde deres liv og skelner ikke mellem arbejde og fritid. Nogle gør det endda så godt, at de bliver vækstiværksættere.

Bogen har også en række uddybende kapitler om de regler og krav, der stilles til forskellige typer virksomheder, og hvilke særlige forhold der gør sig gældende, når virksomheden drives fra hjemmet. Her finder du masser af konkrete råd og anvisninger til at komme i gang.

Helle Lundsgaard

"Min mission med bogen er at få flere lønmodtagere til at tage springet og blive iværksættere – og få flere livsstilsiværksættere til at blive vækstiværksættere."