METEORVÄGEN 46

GRINDTORP





GRINDTORP

Välrenoverad tvåa med solig dubbelbalkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stor balkong i soligt söderläge
Ljus och välplanerad bostad
Social och delvis öppen planlösning
Modernt och välutrustat kök

VÄLKOMMEN TILL METEORVÄGEN 46

Välkommen till en smakfullt renoverad och välplanerad tvåa i attraktiva Grindtorp i Täby! Här erbjuds ett trivsamt boende där modern komfort möter personlig karaktär och genomtänkta detaljer. Bostaden har renoverats med känsla för både färg och form, där det nyrenoverade köket, det fina badrummet och de omsorgsfullt utvalda materialen skapar en tilltalande helhet.

Planlösningen erbjuder generösa och lättmöblerade ytor med ett rymligt vardagsrum, ett rofyllt sovrum och ett modernt kök med plats för trevliga middagar. Från såväl vardagsrum som kök nås den härliga dubbelbalkongen i soligt söderläge – en riktig tillgång under årets varmare månader, med gott om plats för både matgrupp och loungemöbler.

Här bor du i ett attraktivt och omtyckt område med närhet till Täby Centrum, där ett brett utbud av shopping, restauranger, service och annan vardagskomfort finns samlat. För dig som pendlar eller gärna reser kollektivt finns både Roslagsbanan och bussförbindelser inom bekvämt räckhåll, vilket gör det enkelt att ta sig vidare mot Stockholm och övriga delar av regionen.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sofie Trolin

070-935 77 60
sofie.trolin@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Meteorvägen 46, 183 33 TÄBY
STORLEK:	67,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 643 kr/mån I avgiften ingår tv, bredband, vatten, värme, kollektivt bostadsrättstillägg (försäkring) samt ett förråd. Hushållsel enligt förbrukning debiteras med 6 månaders fördröjning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 829 kr/år (el: 1 860 kr/år, försäkring: 969 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	77
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,1083 %, andel av årsavgift 0,1083 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	160 754 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-11-05. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Venus i Täby
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

































RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande och rymlig hall med en stilfull kombination av klinkergolv och träparkett. Redan vid entrén möts man av en exklusiv tapet från brittiska Farrow & Ball, Ocelot, som sätter en elegant prägel på bostaden. Här finns gott om plats för avhängning samt en rymlig garderob som erbjuder generösa förvaringsmöjligheter. I anslutning till hallen finns även en praktisk passage mellan kök och badrum med ytterligare förvaring i form av en diskret inbyggd garderob med skjutdörrar.

SOVRUM
Rofyllt och trivsamt sovrum med vackert trägolv, en smakfull fondvägg och i övrigt vitmålade väggar. Här finns en inbyggd klädkammare med skjutdörrar som erbjuder generösa förvaringsmöjligheter. Sovrummet är beläget mot en lummig och välskött innergård, vilket skapar en lugn och harmonisk atmosfär. Läget bjuder på härlig morgonsol samtidigt som rummet håller sig behagligt svalt under dagens varmare timmar.

BADRUM
Stilrent och välplanerat badrum med helkaklade vita väggar, smakfullt kompletterade med dekorativa inslag i grått. På golvet ligger ljusgrå klinker med behaglig golvvärme. Badrummet är utrustat med en rymlig dusch, tvättmaskin samt plats för torktumlare. Här finns kommod med handfat samt en spegel med dimbar belysning som smidigt regleras via touchfunktion.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med generösa ytor som erbjuder flexibla möbleringsmöjligheter. Väggarna är målade i en varm beige ton som tillsammans med trägolvet skapar en harmonisk känsla. Från vardagsrummet nås den stora dubbelbalkongen, som blir en härlig förlängning av bostadens sociala ytor.

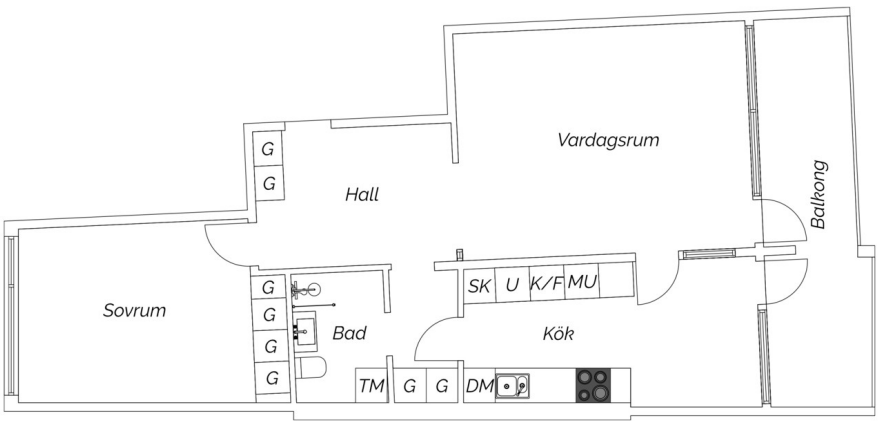
KÖK
Modernt och smakfullt kök som genomgått en renovering under 2026 och präglas av en färgsättning i mörka toner. Köket har mörka köksluckor och en matchande bänkskiva i laminat. Ovanför arbetsytan sitter ett dekorativt stänkskydd i form av stora keramikplattor med svart mönster och effektfulla inslag av guld och orange, vilket tillför köket en personlig och karaktärsfull detalj. Trägolvet samspelar fint med kökets mörka inredning, medan vitmålade väggar och tak bidrar till en ljus och luftig känsla.
Köket är utrustat med moderna vitvaror i form av fläkt, induktionshäll, varmluftsugn, mikrovågsugn, kyl och frys samt integrerad diskmaskin. Här finns en trevlig matplats med utrymme för 4–6 personer och även från köket nås den generösa dubbelbalkongen.
Köket ligger delvis avskilt från vardagsrummet genom en bevarad vägg med stora fönsterpartier, vilket skapar en fin balans mellan öppenhet och avskildhet samtidigt som ljuset får flöda mellan rummen.

BALKONG
Härlig och generös dubbelbalkong i attraktivt söderläge med utsikt över skog och grönska. Här finns plats för såväl en större matgrupp som bekväma loungemöbler, vilket skapar fina möjligheter att njuta av soliga dagar och ljumma kvällar utomhus.





PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Venus i Täby
BYGGÅR:	1961
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (frånluft med återvinning)
ANTAL LÄGENHETER:	704
ANTAL LOKALER:	21
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-11-04
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	136 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Venus i Täby omfattar 704 bostadsrättslägenheter och 21 hyreslokaler. Föreningen är en del av Grindtorp, ett område som utvecklades av HSB och stod färdigt under 1960-talet. Det välkända halvrunda höghuset är ett av områdets mest framträdande landmärken. Grindtorp är uppdelat i de två bostadsrättsföreningarna Venus och Jupiter. Köpare måste vara medlemmar i HSB innan medlemskap i föreningen kan beviljas. HSB-medlemskap kostar ca 500 kr/person i andelsavgift samt ca 200 kr/år per hushåll. Föreningen erbjuder bland annat gym, relaxavdelning, boulebana, bordtennis, dart, festlokal och flera lekplatser. På innergården finns även utegym, pergola och grillplatser. Tvättstuga finns i varje port. I föreningslokalen Galaxen erbjuds olika aktiviteter via månadsabonnemang. Festlokalen på Meteorvägen 16–18 rymmer cirka 50 personer och har tillgång till kök.
RENOVERINGAR:	Nya inglasade balkonger i hela föreningen (pågående 2020-27). Byte av fasadelement på husens gavlar (pågående 2020-27). Dräneringsåtgärder (2026). Byte av stamventiler och injustering av värmesystem (2026). Modernisering av lokaler, gemensamma utrymmen (2026). Renovering av tvättstugor, tillhörande korridorer (2026-27). Byte av garageportar (2028). Stambyte och elstigare planeras från 2030. Tidigare arbeten; Stamrenovering/relining (2009). Fönsterbyte i hela föreningen (2013-15). Renovering av entréer, trapphus, hissnära ytor (2018-20). Modernisering av garage, parkeringsytor och passersystem. Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen och utomhusmiljö. Individuell mätning och debitering av hushållsel (IMD).

	Hissutbyten på Kometvägen (2022-2023). Renovering av fasader. Takrenovering med installation av solceller (2023-2024). Nya entréportar samt fortsatt upprustning av gemensamma utrymmen. Flytt av gym samt renovering av bastu (2024-2025).
PARKERING:	Föreningen har 514 parkeringsplatser och 225 garageplatser. Uthyrning sker via Mitt HSB. Parkeringsplats kostar från 150 kr/mån, plats med motorvärmare 250 kr/mån och plats med laddstolpe 500 kr/mån plus elförbrukning. Garageplatser finns i varierande storlekar och hyror.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till kabel-TV (grundutbud) och bredband (250/250 Mbit/s) via Telenor.


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Boulevarden 23 11346 Stockholm 077 155 10 00 mail@erikolsson.se