

**MÖRTNÄS**  
*brf* **HÖJDEN**









*Detta är en illustration, avvikelser kan förekomma och tillval kan vara illustrerade som inte ingår som standard\**



# INNEHÅLL

---

**INTRODUKTION** s. 12

---

**BOSTÄDERNA**

s. 16 Allmänt	s. 42 Teknisk- och materialbeskrivning
s. 18 Renderingar	s. 48 Hållbarhet
s. 36 Planlösningar	

---

**OMRÅDET**

s. 50 Karta	s. 54 Nöjen, sport & fritid
s. 52 Mitt på Värmdö	s. 56 Praktisk i närheten & kommunikationer

---

**CARL EK  
FASTIGHETER**

s. 60 Arkitektens ord	s. 64 Processen
s. 62 Om Carl Ek Fastigheter	s. 67 Kontakt







# **STADSNÄRA SJÄLSRO**

*i brytpunkten mellan  
stad och land*



# Om Mörtnäshöjden



*– Moderna och genomtänkta parhusbostäder mitt på Värmdö –*

Mörtnäs är ett attraktivt villaområde beläget i en idyllisk skärgårdsmiljö centralt på Värmdö. Tillsammans med 2BK Arkitekter kommer vi här att uppföra 20 parhusbostäder i genomgående hög standard på en rofylld och familjevänlig gata ett stenkast från bad- och båtliv och en i övrigt harmonisk tillvaro nära naturen. Samtidigt har du nära till Stockholm stad med täta bussförbindelser och en motortrafikled någon minut bort som tar dig in till city. Bostäderna kommer att vara rymliga i en öppen och luftig planlösning och erbjuda bland annat en stor takterrass och egen tomt.

Mörtnäs är beläget mitt på Värmdö vid Torsbyfjärden och är i direktkontakt med Stockholms norra skärgård på den ena sidan och Grisslingen med utfart mot den södra skärgården på den andra. Längs Isälsvägen i Mörtnäs kommer vi att bygga totalt 20 parhusbostäder á 5 rum & kök om totalt 130 kvadratmeter. Samtliga med egen tomt och takterrass samt en genomgående hög standard.



**HARMONISKA**  
*och jordnära*  
*materialval*



# En oas mellan stad och land

*- De exklusiva parhusbostäderna á 5 rum & kök på totalt 130 kvadratmeter, kommer samtliga med egen tomt och takterrass -*

## **UTANFÖR DÖRREN**

Bostäderna är placerade på en höjd ett stenkast från både skog och skärgård med en stig som löper ned till vattnet. Samtliga bostäder får en egen tomt med gräsmatta och möjlighet till altan samt ett generöst utvändigt förråd. Minst en parkeringsplats tillkommer per bostad. Det finns även möjlighet till laddstolpe för elbil. Naturen är bevarad i den mån det är möjligt.

## **ENTRÉVÅNING**

Entréväningen är vigd åt samvaro med plats för både familj och vänner. Stig in för ytterdörren och möt kombinationen av ett socialt och funktionellt boende. Kök och vardagsrumsdelen är i öppen planlösning med en generös takhöjd som bidrar till luftighet och rymd. Här finns även badrum och förråd.

## **KÖK**

Ett modernt och stilrent kök med fokus på både design och funktionalitet. Köket är optimerat för matlagning i kombination med socialt umgänge genom den öppna planlösningen.

## **ÖVERVÅNING**

Övervåningens tyngdpunkt ligger i det enskilda. Genom att separera de gemensamma ytorna från de privata ges utrymme för att flera aktiviteter ska kunna pågå parallellt, utan att någon blir störd. Här finns bland annat två sovrum och ett allrum, vi kommer även att erbjuda badrum som tillval.

## **VINDSVÅNING**

Här finns ytterligare ett sovrum, badrum, klädkammare samt en generös terrass med fin utsikt över skogen och havet som skymtar bakom.

## **BADRUM**

Noggrant utvalda material genomsyrar de moderna badrummen. Bostäderna kommer även att erbjudas Norrvange kakel och klinkers som tillval.









*Detta är en illustration, avvikelser kan förekomma och tillval kan vara  
illustrerade som inte ingår som standard\**





*Detta är illustrationer, avvikelser kan förekomma och tillval kan vara illustrerade som inte ingår som standard\**





*Detta är illustrationer, avvikelser kan förekomma och tillval kan vara illustrerade som inte ingår som standard\**







*Detta är illustrationer, avvikelser kan förekomma och tillval kan vara illustrerade som inte ingår som standard\**



*Detta är en illustration, avvikelser kan förekomma och tillval kan vara illustrerade som inte ingår som standard\**







*Detta är en illustration, avvikelser kan förekomma och tillval kan vara illustrerade som inte ingår som standard\**







*Detta är illustrationer, avvikelser kan förekomma och tillval kan vara illustrerade som inte ingår som standard\**



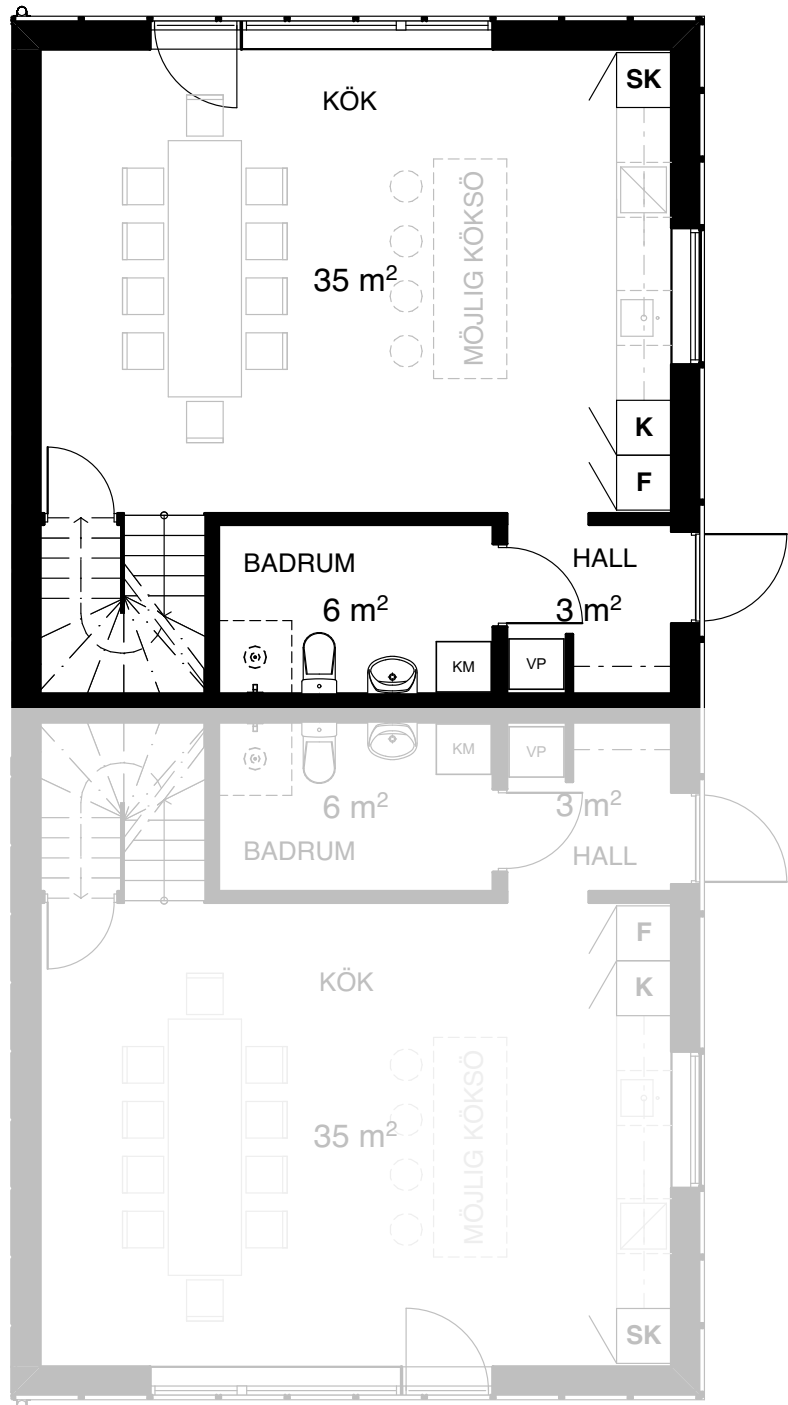
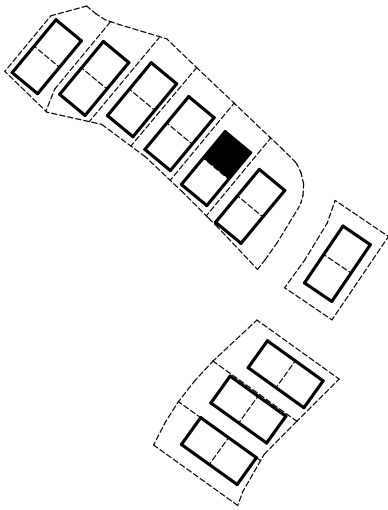


**5 RUM & KÖK**  
*130 kvadratmeter*



## ENTRÉPLAN

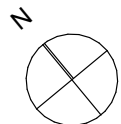
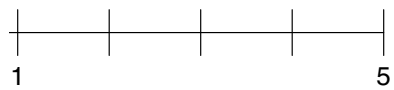
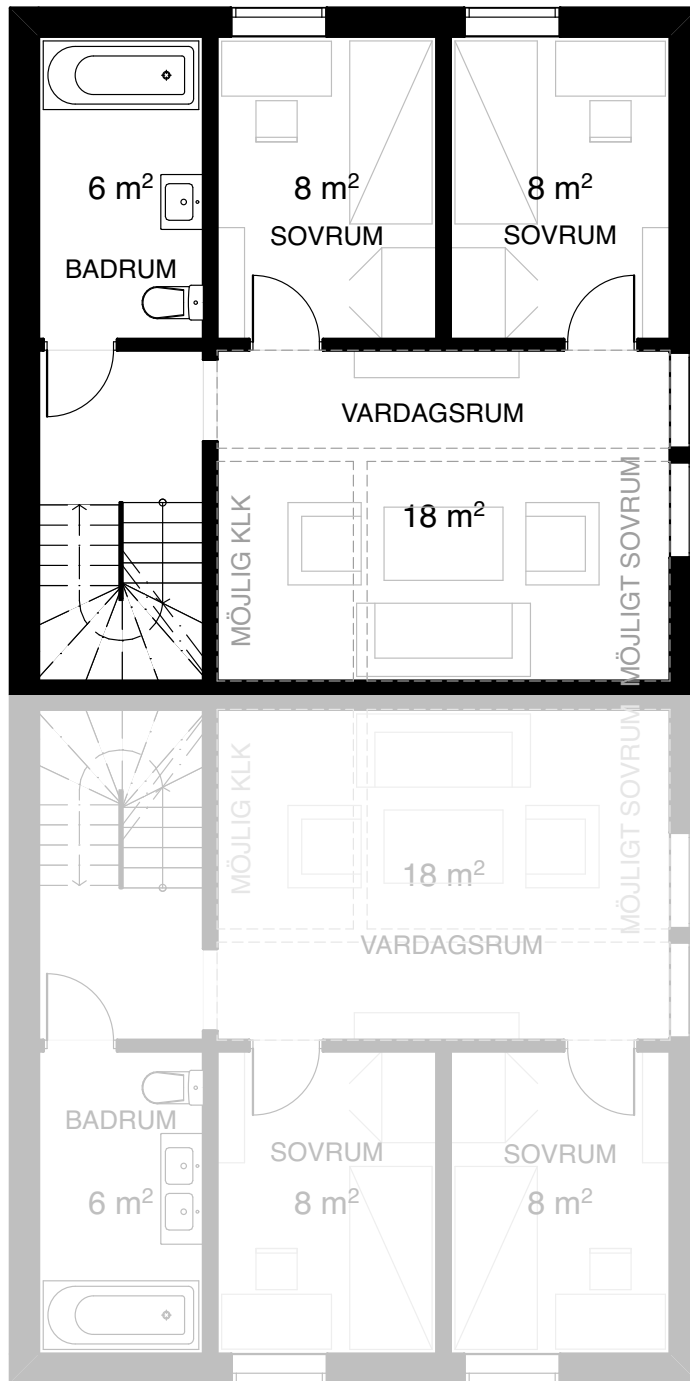
### BOSTAD 12



S	PLATS FÖR SOPKÄRL
VP	VÄRMEPANNA
K	KYL
F	FRYS
DM	DISKMASKIN

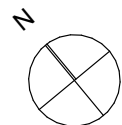
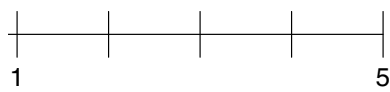
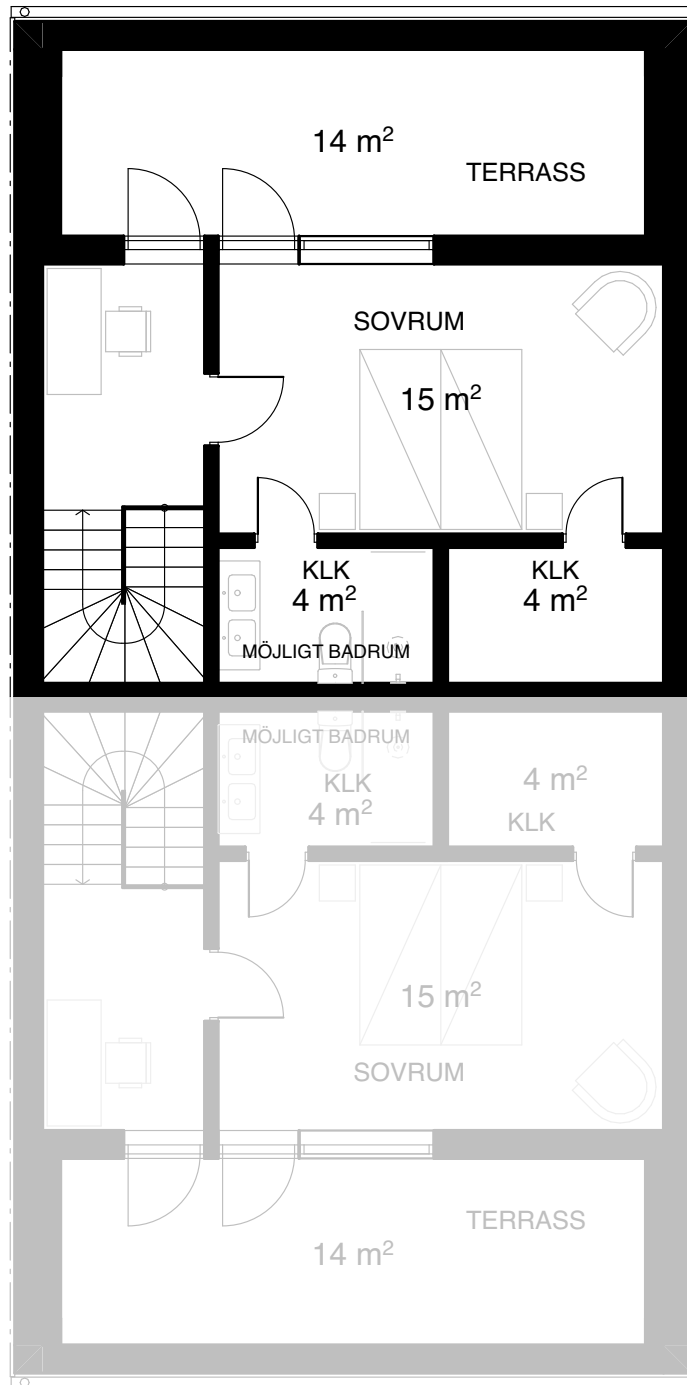
SK	SKAFFERI
ST	STÄDSKÅP
G	GARDEROB
G	MÖJLIG GARDEROB

## VÅNING 2



# VINDSVÅNING

S	PLATS FÖR SOPKÄRL
VP	VÄRMEPANNA
K	KYL
F	FRYS
DM	DISKMASKIN
SK	SKAFFERI
ST	STÄDSKÅP
G	GARDEROB
G	MÖJLIG GARDEROB





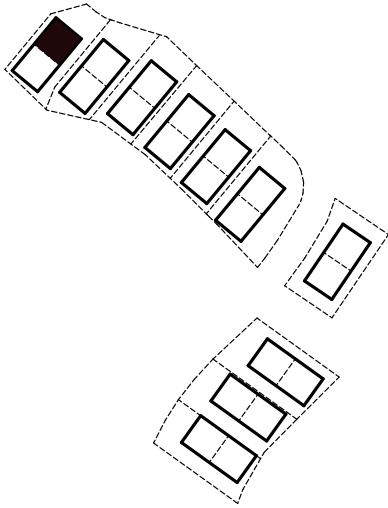
# MÖRTNÄS

brf **HÖJDEN**

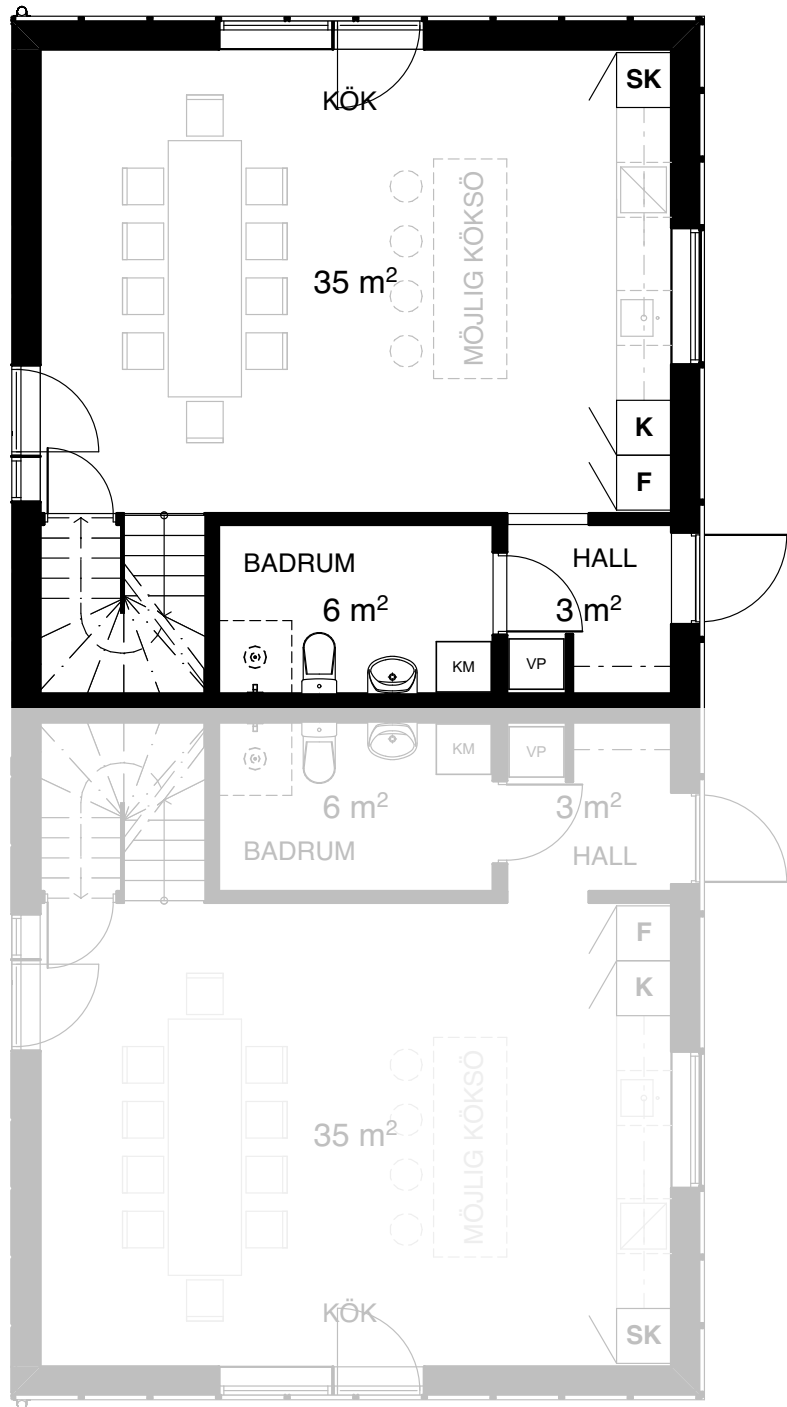
parhusen på värmdö

# ENTRÉPLAN

## BOSTAD 20



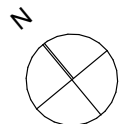
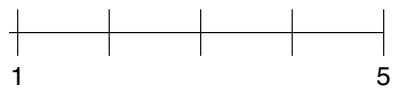
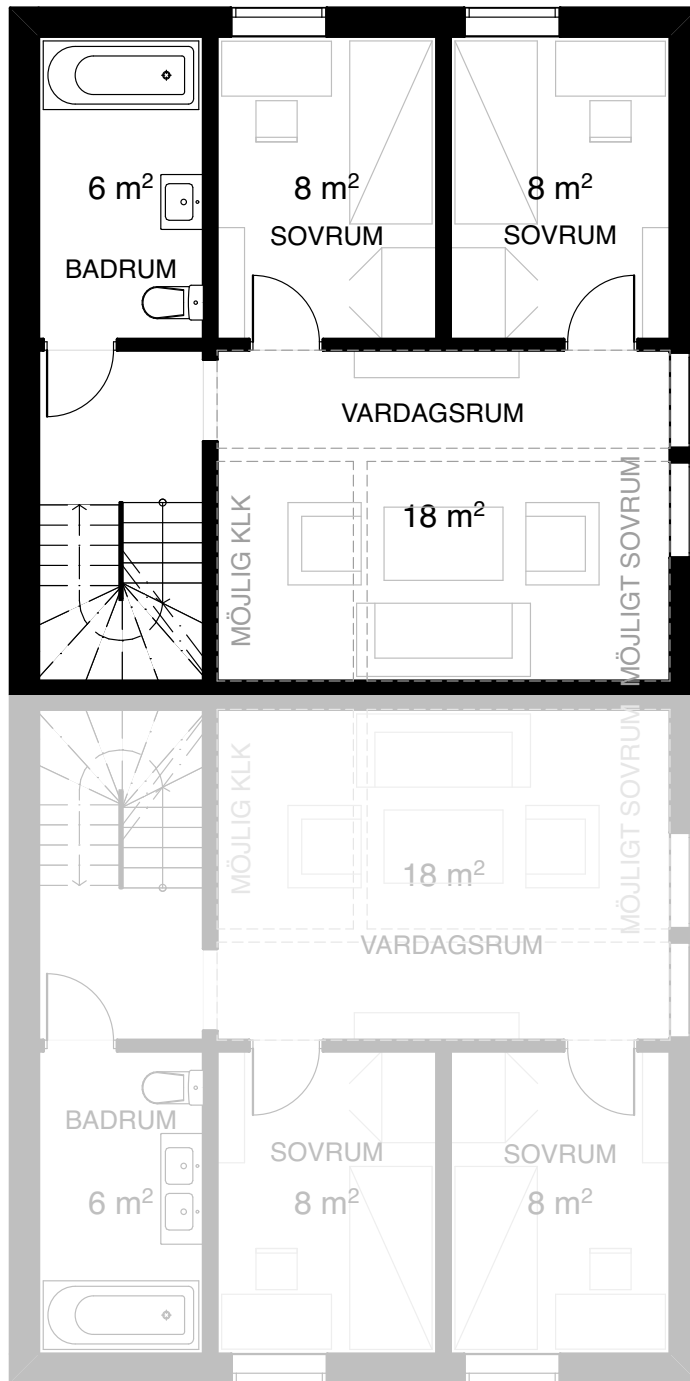
ORIENTERINGSRITING



S	PLATS FÖR SOPKÄRL	SK	SKAFFERI
VP	VÄRMEPANNA	ST	STÄDSKÅP
K	KYL	G	GARDEROB
F	FRYS	G	MÖJLIG GARDEROB
DM	DISKMASKIN		

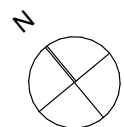
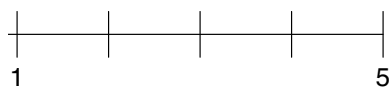
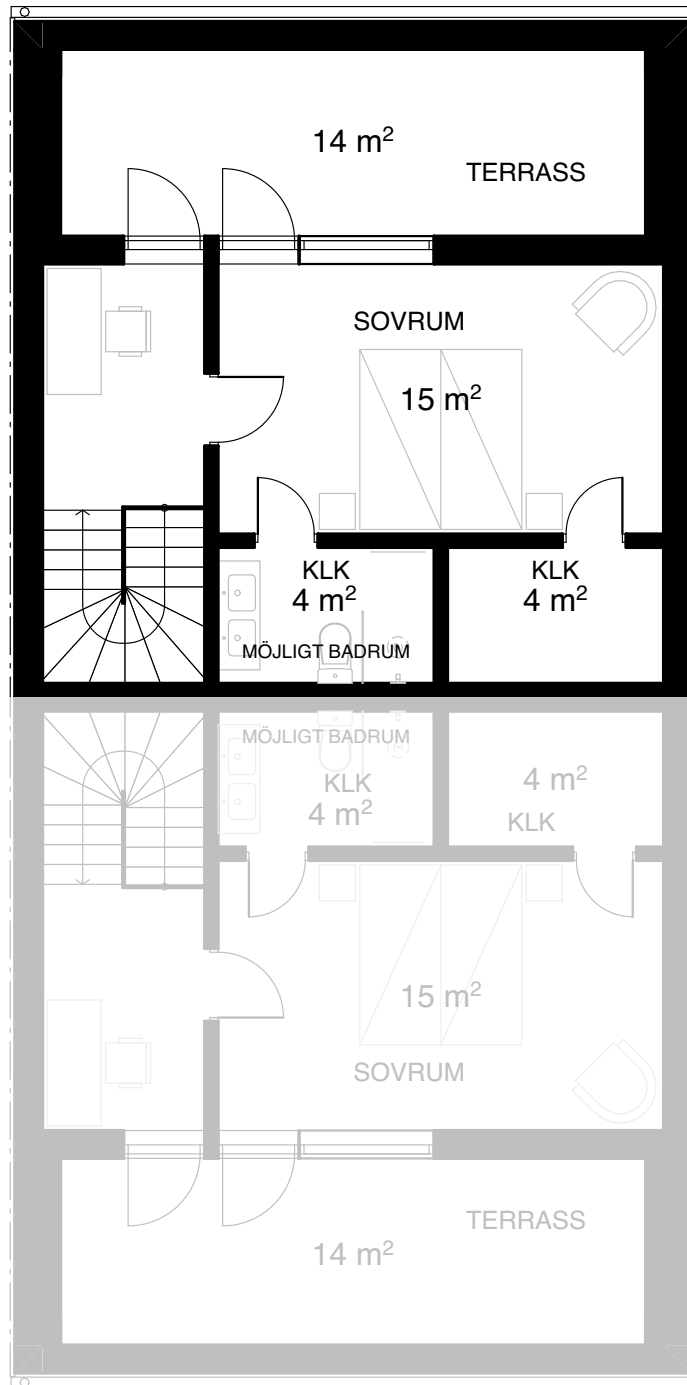


## VÅNING 2



# VINDSVÅNING

S	PLATS FÖR SOPKÄRL
VP	VÄRMEPANNA
K	KYL
F	FRYS
DM	DISKMASKIN
SK	SKAFFERI
ST	STÄDSKÅP
G	GARDEROB
G	MÖJLIG GARDEROB





GRUND

Platta på mark, vattenburen  
golvvärme på entréplan.

VÄGGAR/YTTERVÄGGAR

2-skiktsvägg samt isolering. Gips på  
insida.

FASADER

Finsågad stående träpanel. Fasaden  
behandlas med järnvitriol.

TAK

Brutet tak med betongpannor i  
grått.

UTEPLATS

Altan enligt situationsplan.

FÖNSTER/FÖNSTERDÖRR

Aluminiumbeklädda träfönster med  
isolerglas i mörkgrå kulör. Beslag i  
mattborstad aluminium.

FÖNSTERBÄNKAR

Standard: Vita fönsterbänkar.  
Tillval: Kalksten

LÄGENHETSDÖRR/YTTERDÖRR

10x21 i slät grå kulör.

RUMSHÖJD

2,75 m på entréplan, 2,6 meter på  
mellanplan och 2,6 m med  
slutning på vind.

## BESKRIVNING

---

INNERDÖRRAR	Vitmålade, släta innerdörrar med karm och dörrfoder i vit kulör. Tröskelplatta.
VÄRME & VENTILATION	Luftvärmepump. Vattenburen golvvärme på entréplan med betongplatta på mark. Vattenburna radiatorer på övriga plan. Frånluftsventilation.
EL/BELYSNING	Takuttag för belysning som standard. Badrum har infällda spotlights i tak.
FÖRRÅD	Förråd finns invändigt under trappan.
TELE, TV & DATA	Planerat för individuella 5G-abonnemang. Förberedelse för fiber med tomrör ingår. Fiberanslutning ingår ej.
PARKERINGSPLATSER	1-2 plats per bostad.
LADDARE TILL ELBIL	Förberett för elbilsaddare med tomrör.
AVFALLSHANTERING	Avfallshantering sker via separata sopkärl.

*\*Denna tekniska & materialbeskrivning är preliminär och kan komma att ändras. Reservation för eventuella ändringar och felskrivningar. Anviselser ersätts med likvärdiga material.*

GENERELLT

GOLV

Genomgående trestavigt parkettgolv i mattlackad ek. Tröskel i kulör likt golv. Vita golvsocklar.

FÖNSTER

Mörkgråa fönsterkarmar.

VÄGG

Ytterväggar i trä med värmeisolering, gips mot insidan. Mot utsidan väggar i finsågad träpanel. Samtliga innerväggar målas i vit kulör.

TAK

Släta vita innertak. Råsponttak isolerat med lösull.

ENTRÉDÖRR

Slät grå, 10x21.

INNERDÖRR

Vita innerdörrar. Karm och dörrfoder i vit kulör. Dörrar förses med tröskelplatta liknande trägolv.

BESLAG

Entrédörren har trycke i ljus aluminium. Innerdörrar i ljus aluminium med tillhörande rosett, nyckelskylt och WC-beslag. Övriga beslag och tillbehör i kulöranpassad metall.

TRAPPA

Steg och sättsteg i massiv ek i behandling matchande golv. Handledare i kulör matchande golv.

ÖVRIGT

Brandvarnare ingår till samtliga bostäder.

## BESKRIVNING

---

### KÖK

#### SNICKERIHÖJD

2310 mm.

#### LUCKA

Standard: Vita luckor.

Tillval: beige/gröna luckor.

#### ÖVERSKÅP

Vitmålade hyllplan som standard.

Vägghängda skåp som tillval.

#### BESLAG

Beslag i krom med brunt läder.

#### BÄNKSKÅP/LÅDOR

Fullutdrag inkl. dämpning.

#### FLÄKT

Vägghängd fläkt från Electrolux eller Siemens. Integrerad köksfläkt vid tillval av väggskåp.

#### DISKBÄNK/HOAR

Rostfri, underlimmad i bänkskiva.

#### SOCKLAR

Lika lucka.

#### BÄNKSKIVA / KÖKSÖ

Standard: Vit bänkskiva i laminat.

Tillval: Kalksten med stänkskydd, höjd ca 150 mm.

Köksö: Erbjuds som tillval.

#### TILLBEHÖR

Passbitar, takanslutning samt beklädnadssidor lika lucka.

#### VITVAROR

Diskmaskin, kyl & frys från Siemens eller Electrolux. Vinkyl samt micro möjligt som tillval.

*\*Denna tekniska & materialbeskrivning är preliminär och kan komma att ändras. Reservation för eventuella ändringar och felskrivningar. Anviselser ersätts med likvärdiga material.*

BADRUM

Standard: Gråa klinkers med matchande fog 30x30.  
Kakel i vitt med matchande fog 20x40.

GOLV & VÄGG

Tillval: Klinkers och kakel Norrvange light grey med matchande fog. Klinkers 30x30, kakel 30x60 i halvförband.

INNERTAK

Infällda spotlights i badrum.

DUSCHVÄGGAR

I glas, klarglas med silverprofiler.

DUSCHBLANDARE

Tapwell i krom.

BADKARSBLANDARE

Nordhem glimfors krom.

TVÄTTSTÄLLSBLANDARE

Tapwell i krom.

BADKAR

Nordhem Saltholmen.

TVÄTTSTÄLL & KOMMOD

Standard: INR VISKAN SOLID

Tillval: Haven Valnöt H2.

WC

Toalett för golvmontage.



## BESKRIVNING

---

GOLVVÄRME	Vattenburen golvvärme på nedervåningen i hus med betongplatta på mark, i övrigt el-slinga samtliga badrum.
SPEGEL	Spegel med belysning.
KLÄDVÅRD	Tvättmaskin & torktumlare från Siemens eller Electrolux.
HALL	Klinkers Norrvange light grey 30x30 med matchande fog.

**MILJÖVÄNLIGT**

*modernt och  
vackert*

# Vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en avgörande del i vårt arbete och ambition om att bygga bostäder som kommer både människor och vår planet till gagn. Vi har ett helhetstänk från konstruktion till livsstil där våra bostäder utformas med höga krav på byggmaterial, energi- och miljöprestanda samt en design som underlättar att leva hållbart. Sedan år 2020 klimatkompenserar vi för moderbolaget Carl Ek Fastigheters samtliga utsläpp.

Nedan följer några exempel på det fortlöpande arbete som vi bedriver.

## **ENERGIEFFEKTIVA TRÄHUS**

Att bygga så mycket som möjligt i trä är bättre ur klimatsynpunkt. Trä utvinns med liten energiinsats ur en förnybar resurs och fotosyntesen vid skogens tillväxt binder koldioxid. Därutöver är det väsentligt lättare att bygga i trä än i andra material.

## **MILJÖSMARTA UPPVÄRMNINGSSYSTEM**

Vi använder oss av energieffektiva uppvärmningssystem som fjärrvärme, luftvärmepump och energisnåla vitvaror. Vi strävar även efter att använda Svanenmärkta eller miljömärkta produkter i största möjliga mån.

## **SOLPANELER & LADDSTOLPAR**

Ger lägre driftkostnader och är en bra investering för bostadsköpare. Solpaneler gör en även mindre beroende av elmarknadens upp- och nedgångar. Laddstolpar för elbil är ett populärt tillval.

## **BIBEHÅLLA NATUR**

Målet vid byggnation är att behålla så mycket naturtomt och träd som möjligt med varierad växtlighet för biologisk mångfald. Vi strävar efter att använda oss av ängsfrön istället för vanliga gräsfrön i så stor utsträckning som möjligt.



*Gustavsberg*

Värmdö Köpcentrum ●

Ica Maxi ●

*Grisslingen*



*Torsbyfjärden*

● Solbackens Förskola

Hemmestaskolan ●

▲  
MÖRTNÄS  
HÖJDEN

● Viks Skola

● Robin Delselius Bageri

● Grisslinge Havsbad

● Wermdö Golf & Country Club

# Mitt på Värmdö

## MÖRTNÄS

Som invånare i eftertraktade Mörtlös bor du i natur och skärgårdsmiljö samtidigt som du har nära till Stockholm stad. Med ett fantastiskt läge på en rofylld gata i lugna och barnvänliga kvarter och mysiga promenadstråk alldeles inpå knuten, endast ett stenkast från bad- och båtlinv både i Torsbyfjärden och i Grisslinge. I naturområdet nordväst om Mörtlös återfinns vackra vandringsstigar att promenera på.

Några minuter bort med bil ligger Värmdö Köpcentrum med ca. 70 butiker, restauranger, matafärer och två gymnläggningar. I närområdet finns flertalet skolor och förskolor att välja mellan och kommunikationerna in till Stockholm är mycket goda, vare sig du vill åka bil, ta bussen eller hoppa på pendelbåten från bryggan, ett stenkast från brf Mörtlöshöjden.





*– Några hundra meter nedför backen från Brf Mörtlös bittar ni Grisslinge havsbad vid Grisslingefjärden –*



# Nöjen, Sport & Fritid

## **BAD, BÅT & FRILUFTSLIV**

I Mörtån bor du mitt i en skärgårdsidyll med mysiga promenadstråk alldeles inpå knuten och endast ett stenkast från bad- och båtlin både i Torsbyfjärden samt i Grisslinge. Några hundra meter nedför backen från Brf Mörtån hittar ni Grisslinge havsbad vid Grisslingefjärden – ett av Stockholm skärgårds bästa badplatser med sandstrand och gräsytor. I anslutning till badet finns kiosk, konditori, omklädningsrum, toaletter, utedusch, beachvolley och lekplats. För båtägaren finns flera alternativ alldeles i närheten. I östra Mörtån, snett nedanför Solbackens Förskola, ligger Mörtån Båtklubb. Nere i Västerviken hittar du även Västervikens Båtklubb, och Grisslinge Båtsällskap har bryggorna nere i Grisslingeviken, strax bredvid badstranden.

På Värmdö finns en stor mängd motions- och vandringsleder i naturområden och naturreservat, många utrustade med rast- och grillplatser samt mindre informationstavlor med upplysningar om natur- och kulturvärden.

Läs mer på [www.varmdo.se](http://www.varmdo.se)

## **AFFÄRER & RESTAURANGER**

I närheten av Mörtånshöjden finns allt du kan tänkas behöva, och mer därtill. Precis i närheten av fastigheten, vid Grisslinge Havsbad, hittar ni prisbelönta Robin Delselius bageri med rykande färskt bröd, bullar och annat på daglig basis. Ett par minuter bort med bil eller buss ligger Värmdö Köpcentrum med ca. 70 butiker, restauranger, mataffärer och två gymanläggningar, samt ett Ica Maxi precis intill. På Värmdö finns dessutom fantastiska matupplevelser att ta del av – ät en middag på Artipelag Restaurang, Strömma Krog & Kanalbar, eller varför inte ta en tripp ut till Bullandö Krog på sommarhalvåret för en måltid utomhus i sällskap av segelbåtar och solnedgång.

## **SPORT**

Sport och fritid finns det gott om på Värmdö. Värmdö Golf & Country Club, som återfinns fem minuter bort med bil, ligger slående vackert med utsikt över Grisslingen och erbjuder utöver golf även tennis, pool och en gästhamn. Åtta minuter bort med bil hittar ni idrottsanläggningen och sportföreningen Värmdö IF, med över 2000 medlemmar inom fotboll, innebandy och friidrott. En tio minuters bilfärd tar er till Gustavsbergs tennisklubb – en av Sveriges 10 största tennisklubbar. I Gustavsberg hittar ni även Värmdö Hockey samt padeltennisbanor- och golfsimulator på CPN Padel & Golf.





# Praktiskt i närheten & kommunikationer

## KOMMUNIKATIONER

Mörtnäs är beläget mitt på Värmdö vid Torsbyfjärden och är i direktkontakt med Stockholms norra skärgård på den ena sidan och Grisslingen med utfart mot den södra skärgården på den andra. Härifrån är det bekvämt att ta sig in till Stockholm city. Direktbussarna går var tionde minut och tar dig smidigt in till slussen på 25 minuter. Precis intill fastigheten ligger även Ålstäket-bryggan med permanent pendelbåtstrafik in till stan. För dig med bil går en motortrafikled någon minut ifrån området, vilket knyter ihop Mörtnäs med city och gör det ännu lättare att bo i för den som vill ha tillgång till naturen och skärgården men ändå ha nära till storstaden.

## SKOLOR & BARNOMSORG

Närheten till förskolor, skolor, fritidshem och lekplatser gör Mörtnäs till en lysande plats för barnfamiljen. För de mindre barnen finner ni bland annat Solbackens förskola alldeles i närheten. Grundskolor som Viks Skola (F-6), Hemmestaskolan (F-9) samt Ösbyskolan (F-9), ligger alla på ett bekvämt avstånd. De större barnen kan med lätthet ta sig in till någon av gymnasieskolorna i Nacka eller Stockholm.





*– I Mörtånäs hittar ni både skolor & förskolor med närhet till naturen –*



# Arkitektens ord

## 2BK

2BK Arkitekter drivs av ett genuint intresse för det byggda och de miljöer som vi lever i. Företaget startade för mer än tjugo år sen och idag driver de projekt i alla skeden och skalor – från stadsbyggnad till inredningsdetaljer.

Stefan Björnson om Mörtnäshöjden:

”I Mörtnäs, mellan havet och staden, har vi omsorgsfullt placerat in ett tvåbostadshusområde i slutet på en säckgata. Närheten till havet och det typiska landskapet med nakna berghällar och tallskog har inspirerat och påverkat projektets estetiska riktning. Enkla och högsträckta linjer, grånat trä med mörka detaljer sprunget ur jord, hav och skog.

Bostandardernas primära fokus ligger i de generösa sällskapsytorna som är fördelade på tre våningar, ett väl tilltaget kök på entréplan med närliggande uteplats, ett vardagsrum med plats för fler och en terrass bland trädkronorna.”



**ZBK**

**EX**  
**CARLEK**  
– FASTIGHETER –



## OM OSS

Carl Ek Fastigheter är ett privatägt fastighetsbolag med fokus på nyproduktion av bostäder i Stockholmsområdet. Vi lägger stor vikt vid att ta fram en väl genomarbetad och estetiskt tilltalande produkt, varför vi endast samarbetar med väletablerade arkitekter och entreprenörer.

Vår vision är att vara med och påverka stadsbilden. Detta vill vi göra genom att producera miljövänliga, moderna och vackra bostäder – där människor verkligen trivs. Vi vill skapa så pass attraktiva bostäder att människor aktivt ska leta efter en bostad uppförd av oss.

På Carl Ek Fastigheter arbetar vi kontinuerligt med att minimera vårt globala fotavtryck. Genom att utveckla både miljövänliga och estetiskt tilltalande bostäder hoppas vi kunna bidra till en positiv förändring.

Under slutet av 2023 utgjordes den totala projektportföljen av 220 st bostäder fördelat på ca 30 000 kvm ljus BTA.”

# Processen

## 1 INTRESSEANMÄLAN

Intresseanmälan till projekten görs via vår hemsida under respektive projektsida alternativt direkt via ansvarig mäklare. En intresseanmälan ger förtur till de som är tidigt ute och ger tillgång till försäljningsmaterial, ritningar etc.

## 2 VIP-FÖRSÄLJNING OCH BOKNINGSAVTAL

I förekommande fall erbjuds förhandsförsäljning med möjlighet till tecknande av bokningsavtal. I samband med bokningsavtalet erläggs en mindre handpenning.

## 3 FÖRHANDSAVTAL

När projektet kommit längre i processen och det börjar närma sig byggstart erbjuds köpare att teckna bindande förhandsavtal. I samband med tecknandet erläggs vanligtvis ca 5% av köpeskillingen i förskott.

## 4 TECKNANDE AV UPPLÅTELSEAVTAL

Några månader innan tillträde tecknas upplåtelseavtal. Då blir du som köpare formellt medlem i bostadsrättsföreningen.

## 5 SLUTBESIKTNING

Inför tillträdet genomförs en slutbesiktning av bostaden. Besiktningen utförs av en auktoriserad och oberoende besiktningsman.

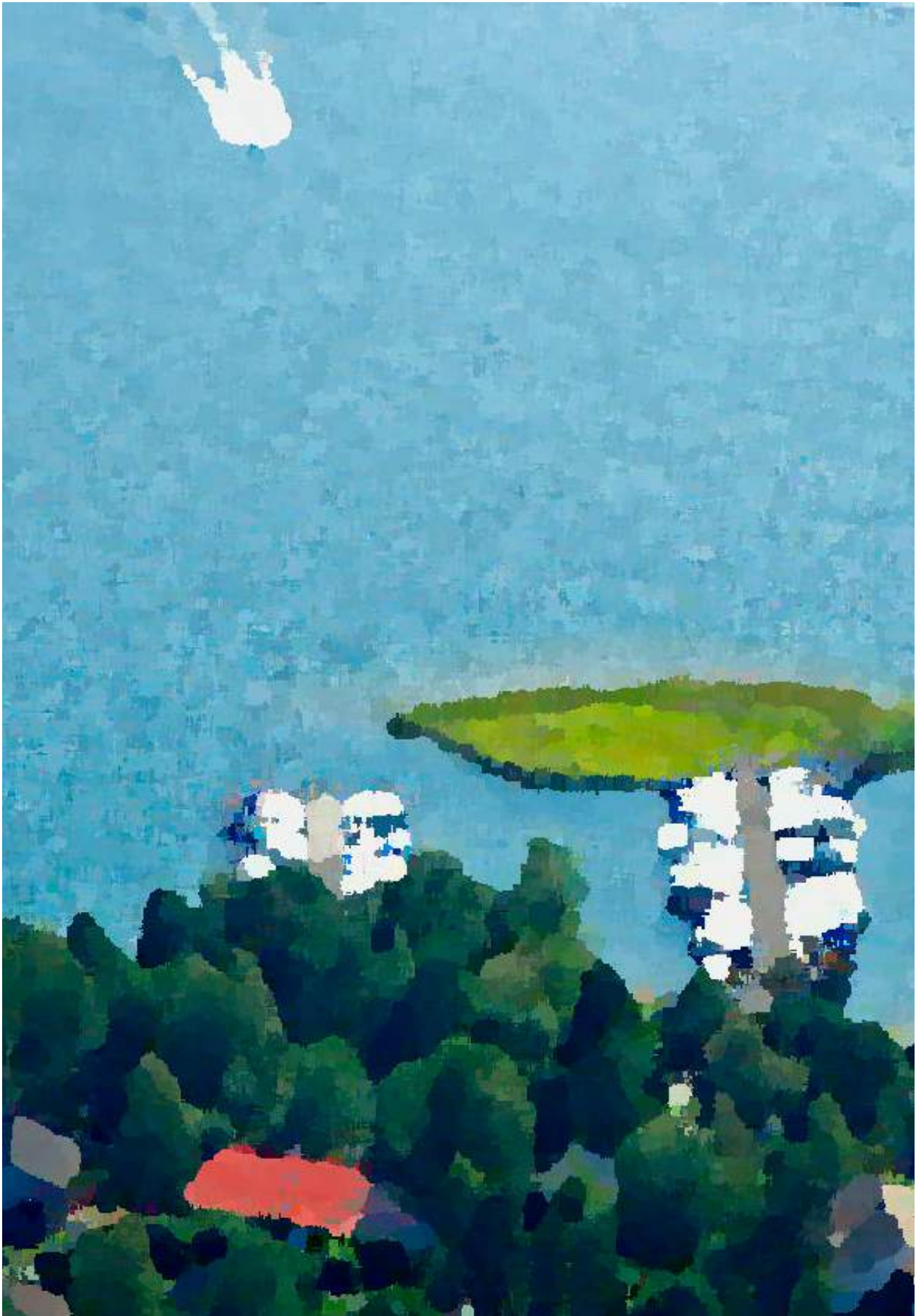
## 6 TILLTRÄDE & SLUTLIKVID

Som köpare tilldelas du ett datum och tid för inflyttning. Inför tillträdet erläggs resterande del av köpeskillingen.

## 7 GARANTIBESIKTNING

Bostaden garantibesiktigas två år efter slutbesiktningen. Syftet är att undersöka och åtgärda eventuella brister som uppkommit under garantitiden. Garantibesiktningen är ett viktigt moment för att säkra din affär och bostad för framtiden.







[www.carlekfastigheter.se](http://www.carlekfastigheter.se)

e-post: [info@carlekfastigheter.se](mailto:info@carlekfastigheter.se)

tel: 073 340 64 35

Riddargatan 12, 114 35, Stockholm

