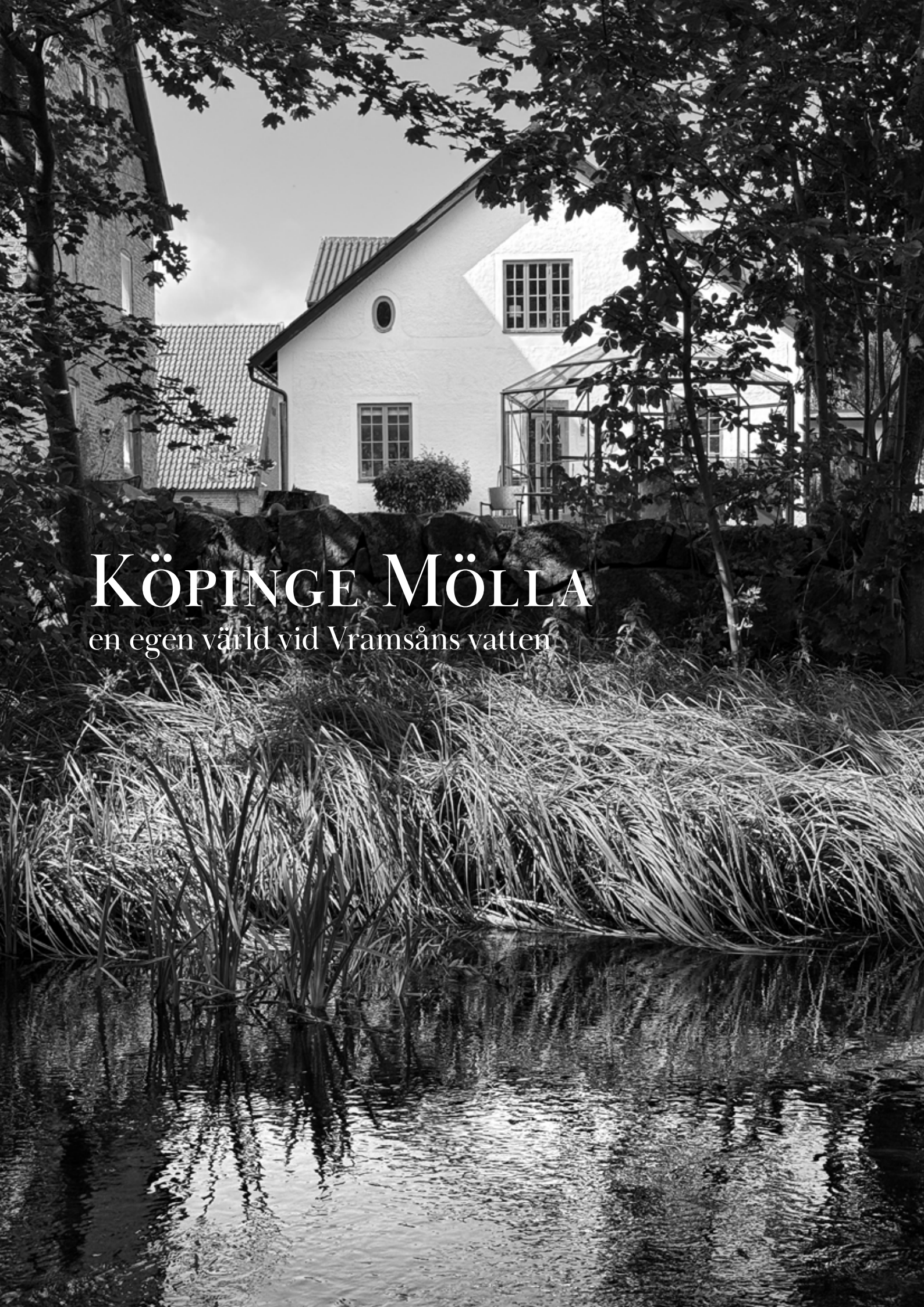




KÖPINGE MÖLLA

en egen värld vid Vramsåns vatten

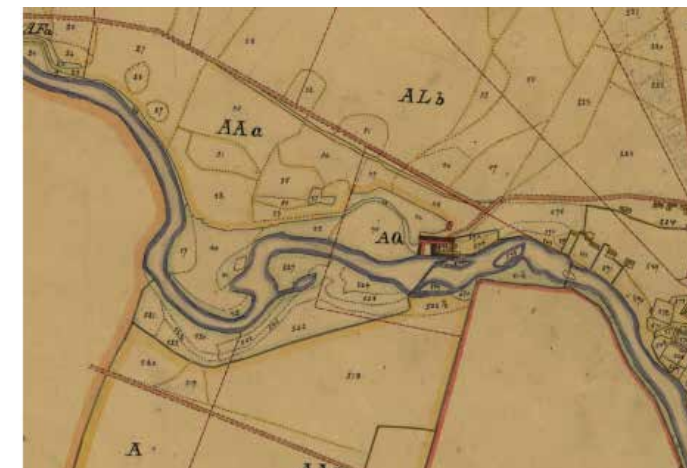


I BEGYNNELSEN VAR VATTEN

Långt innan någon byggde en kvarn vid dess strand har vattnet varit livsnerven som mejslat ut sitt vindlande lopp genom landskapet på sin väg mot havet. Vattnet gav platsen dess förutsättning. Människan tog kraften i bruk. Kring möllan växte gården fram.

VATNET RINNER.
KVARNEN BESTÅR.
LIVET PÅGÅR.

FYRA BYGGNADER.
MANGÅRDSLÄNGA MED HERRGÅRDSKARAKTÄR
TOLVHUNDRA KVADRATMETER
EKONOMIBYGGNADER ÅTERUPPFÖRDA 2012
TRE VÅNINGAR MÖLLA.
VRAMSÅN. ÖN. LAXTRAPPAN.
CA 4 HA BETESMARK.
FEMTON MINUTER TILL ÅHUS & KRISTIANSTAD
MÅNGHUNDRAÅRIGA ANOR.



*Månen hänger ännu över Kristianstadsslätten när jag lämnar
Österlen bakom mig. Vid Maglehems backar, där Linderödsåsen
sjunker undan, öppnar sig landskapet.*

*I gryningsljuset framträder slätten bit för bit. Säden nyss skördad,
potatisen blommar ännu och majsens har vuxit manshögt. Över
åkrarna kastar vattenspridarna regnbågar i morgonljuset.*

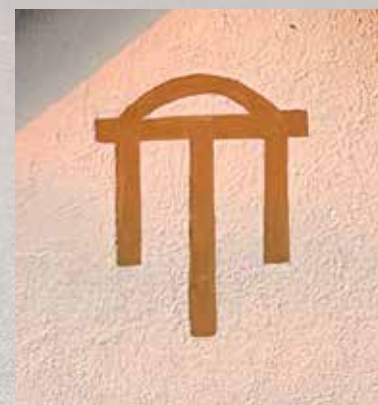
*Vattnet finns överallt, också där man inte längre ser det. Under
den bördiga jorden finns spåren av ett hav som försvann för
mycket länge sedan. Genom dagens slätt söker sig åar och bäckar
fortfarande mot havet.*

*Vramsån böljar som ett brett, grönt band genom åkrar och
betesmarker, vidare mot Helge å och Hanöbukten.*



RIDDARE URUPS VÄG

löper mellan Ugerups slott och Gärds Köpinge. Knappt bred nog för en bil och en traktor att mötas. Strax före den lilla kyrkbyn ligger Köpinge mölla, alldeles vid Vramsåns porlande vatten, omgiven av betesmarker och skog. Solen är just på väg upp. Bortom kastanjeträden och hagen börjar de mäktiga byggnaderna strax glöda i morgonljuset.



RIDDARE ARILD URUP (1528-1587)

Arild Urup (1528–1587) var herre till Ugerup och en av Skånes mest inflytelserika adelsmän under 1500-talet, då Skåne ännu var danskt. Vid Erik XIV:s kröning 1561 dubbades han till riddare av den svenske kungen. Han blev senare fänge under kriget mellan Danmark och Sverige. Han är begravd i Gärds Köpinges kyrka.

Hans liv blev stoff för berättelser långt efter hans död. Selma Lagerlöf lät honom träda fram i novellen Tale Thott. Och under sin skånska resa 1749 såg Linné hans balsamerade kropp i kyrkan. Symbolen som återfinns på mangårdslängans fyra gavlar för tanken till ett heraldiskt vapenmärke. Men dess ursprung är något av en gåta.

År 1514 nämns Köpinge mölla för första gången i de skriftliga källorna. Men platsens historia är äldre än så. Här, i det bördiga landskapet mellan Ugerup, Vittskövle och andra stora gods och herresäten, fanns det som människan behövde: god jord och vatten.

Redan året därpå hör kvarnen till det ärkebiskopliga länet i Köpinge, en del av ett organiserat landskap av gårdar, jordbruk och försörjning. Vattnet i Vramsån hade blivit kraft. Och kring kvarnen växte en plats fram som skulle fortsätta att förändras under mer än femhundra år.

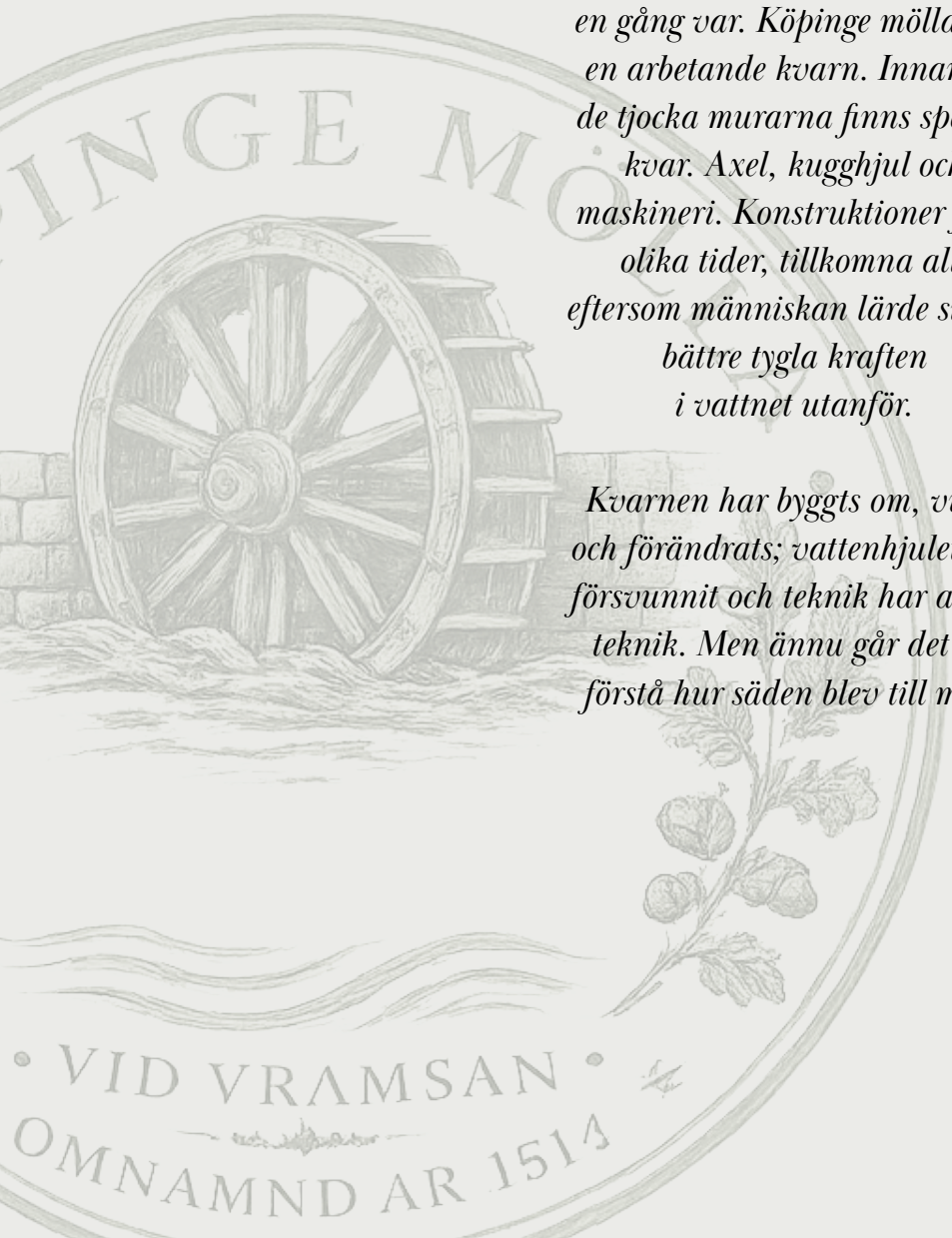
VATTNET FORMADE LANDSKAPET.

MÄNNISKAN FORMADE PLATSEN.

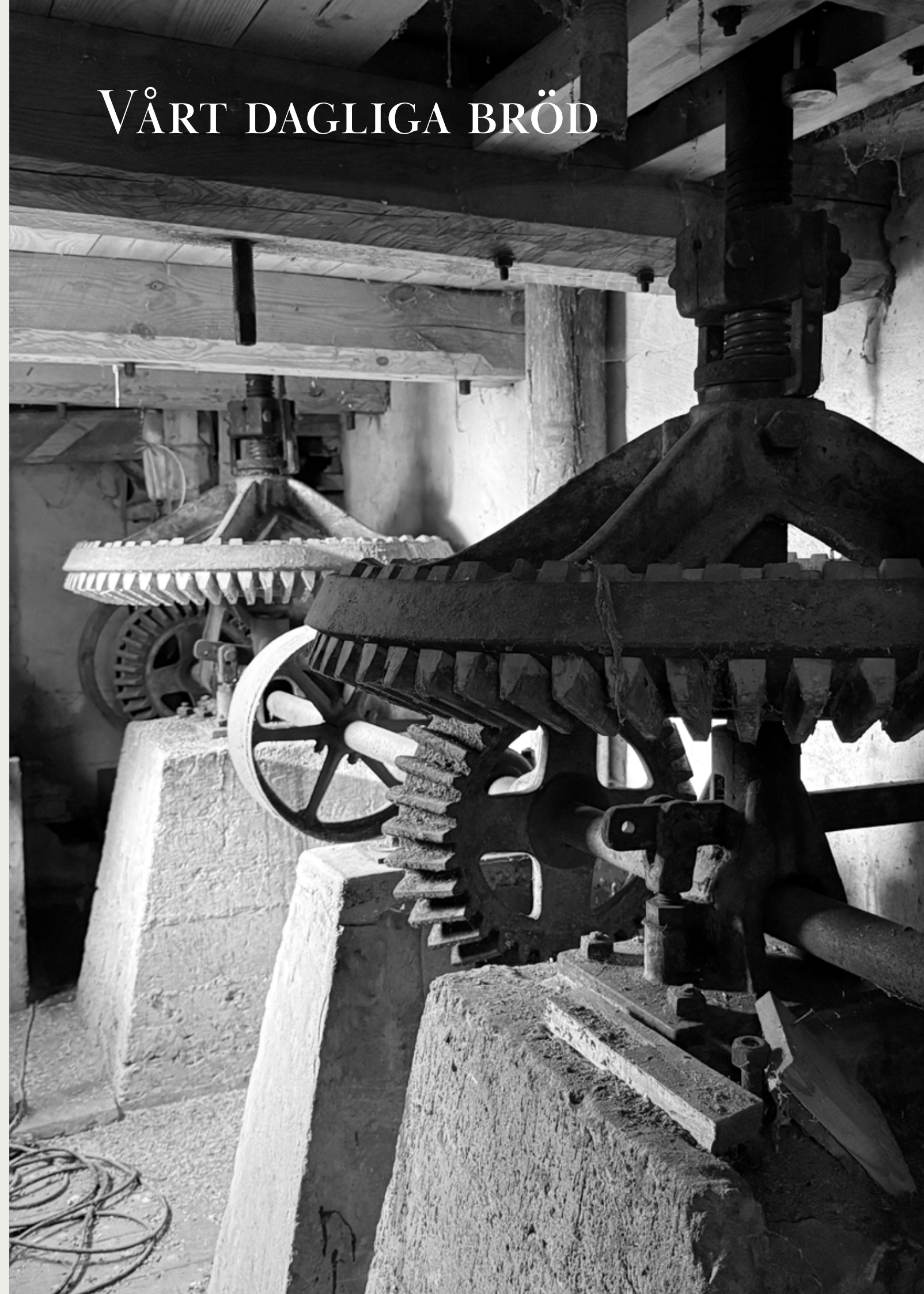


*Namnet berättar vad platsen
en gång var. Köpings mölla var
en arbetande kvarn. Innanför
de tjocka murarna finns spåren
kvar. Axel, kugghjul och
maskineri. Konstruktioner från
olika tider, tillkomna allt
eftersom människan lärde sig att
bättre tygla kraften
i vattnet utanför.*

*Kvarnen har byggts om, vuxit
och förändrats; vattenhjulet har
försunnit och teknik har avlöst
teknik. Men ännu går det att
förstå hur säden blev till mjöl.*



VÅRT DAGLIGA BRÖD





GULD I MUND

Familjen sover ännu när jag smyger runt med min kamera i gryningen. Gården börjar vakna i det dova morgonljuset. Solen nuddar den vita gaveln. Men om bara några minuter sker ett scenbyte.



Så når solen över trädtopparna, silas genom kastanjernas lövverk och morgonstundens ljus blir gyllene. Solkatter leker tafatt över vita fasader. Den ockragula pardörren mot innergården står öppen och genom huset löper blicken hela vägen ut mot verandan och trädgårdens grönska.

Mangårdslängan är byggt med självklar symmetri. Frontespiser markerar mitten på båda långsidorna. Mot trädgården fortsätter mittaxeln ut i verandan, vänd mot morgonsolen.

Höga fönster och lugna proportioner ger huset tydliga drag av 1920-talets klassicism.

MER HERRGÅRD. MINDRE SKÅNELÄNGA.

Det är ett stort hus – drygt 400 kvadratmeter – men märkligt nog upplevs det snarare mjukt och vänligt.

Kanske är det de harmoniska proportionerna. Kanske ljuset.



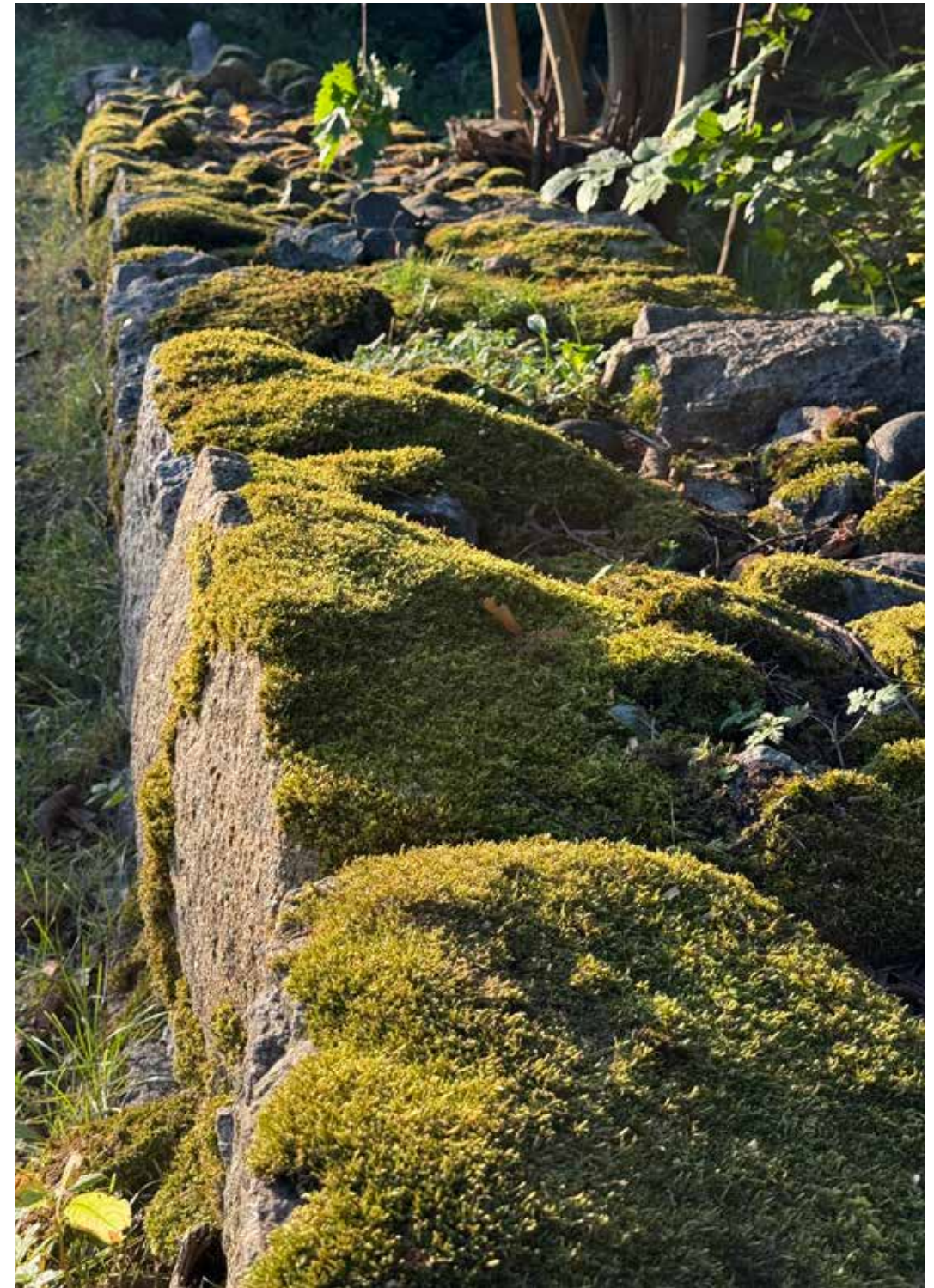
*Det doftar nybryggt. Här börjar dagen i morgonsol.
På verandan eller på trappan utanför när vädret tillåter.*



*Rofyllda vyer.
Kyrkklockornas klang i söndagsfriden.*



RYMD OCH BREDD.
LÄNGD OCH VOLYM.
ELEGANT. HARMONISK. BALANSERAD.
EN GÅRD BYGGD FÖR EN BURGÉN BONDEKLASS.



Mangårdslängan är inte gårdens första boningshus. En smalare och längre bostadslänga brann ned i början av 1900-talet och ersattes av dagens. Arkitekturen för tanken till svensk tjugotalsklassicism, en konstriktning som var vanlig under 1900-talets första decennier. Stilidealet med sitt svala formspråk kallas utomlands "Swedish Grace".

Hundra år senare har huset fått ålderns självklarhet. Mot trädgården möter den vita fasaden gamla träd, grusgångar och mossbelupen sten. Nedanför muren rinner Vramsån.





FEM SEKEL

1514
FÖRSTA SKRIFTLIGA BELÄGGET.

1515
KVARNEN INGÅR I DET ÄRKEBISKOPLIGA LÄNET I KÖPINGE.

1684
GÅRDEN SYNS PÅ BUHRMANS SKÅNEKARTA.

1828
SKATTLAGD SOM TULLMJÖLKVARN.

1920-TALET
NUVARANDE MANGÅRDSBYGGNAD UPPFÖRS.

1922
MÖLLAN BYGGS OM TILL TRE VÅNINGAR.

1948
VATTENKRAFTEN MODERNISERAS. TURBIN ERSÄTTER ÄLDRE TEKNIK.

1970-TALET
KVARNDRIFTEN UPPHÖR.

2012–2013
DE STORA EKONOMILÄNGORNA ÅTERUPPFÖRS.

2015
MANGÅRDSLÄNGAN TOTALRENOVERAS



PONDUS. VÄRDIGHET. KRAFT.

Först när man står mitt på den mönsterlagda kullerstenslagda gården förstår man skalan. De långa tegellängorna omsluter en innergård som bäst kan beskrivas som en borggård. Tolvhundra kvadratmeter ekonomibyggnader. Tegel, gråsten, portar och tak. Byggnadsvolymer som hör hemma i en annan tid. Men det märkligaste är kanske att stora delar av det man ser idag inte stod här för särskilt länge sedan!

Under 1900-talet skattade de gamla ekonomibyggnaderna åt förgängelsen. Kvar blev rester av gråstensgrunder, gårdsrummet och minnet av den kringbyggda gården. Tidigare ägare fattade ett beslut som trotsar rimligheten: längorna skulle återuppföras.

Det skedde under åren 2012–2013. Inte som enkla hallar, utan i mönstermurat tegel, en ambition som närmast måste benämnas som monumental. Så återföddes gårdens slutna rum.



UNDER KASTANJERNA

De två, minst sekelgamla, träden står alldeles intill den gamla kvarnrännan. Här leddes en del av Vramsåns vatten bort från åfåran och fram till möllan. Det strömmande vattnet drev först kvarnens vattenhjul och senare dess turbin, innan det återvände till ån.

I dag försvinner rännan under mark vid möllan för att åter komma i dagen längre bort, under den gamla stenbron. Mellan kvarnrännan och Vramsån ligger en långsmal ö som en del av trädgården.

Vattnet omger inte bara Köpinge mölla. Det löper genom hela dess historia.





I århundraden har människan styrt vattnet här. Dämt det, lett det åt sidan och lånat dess kraft för att driva kvarnen.

Men vattnet är också en väg.

Vid Köpinge mölla finns en laxtrappa som hjälper vandrande fisk förbi höjdskillnaden vid den gamla kvarnmiljön. Havsöring – och även lax – söker sig från havet upp genom Helge ås vattensystem för att nå lekplatser längre upp.

Vattnet som en gång satte kvarnstenarna i rörelse fortsätter sin väg. Och det gör fisken också.





SKÅNES AMAZONAS

Det låter som en överdrift. Sedan går man ner till ån.

Här sluter grönskan sig kring Vramsån. Vattnet söker sig mellan stenar och fallna grenar, under al och pil, genom ljus och djup skugga. På sina ställen känns den ljusa skånska slätten märkvärdigt långt borta.



**VRAMSÅN ÄR ETT AV KRISTIANSTADS VATTENRIKES SÄRSKILT
VÄRDEFULLA VATTENDRAG, MED KALLT, SYRERIKT VATTEN OCH
EN OVANLIGT RIK BIOLOGISK MÅNGFALD.**

**HAVSÖRING
LAX
FLODPÄRLMUSSLA
TJOCKSKALIG MÅLARMUSSLA
KUNGSFISKARE
FORSÄRLA
STRÖMSTARE
JÄTTEMÖJA**



SÄD & POTATIS

*Jorden här är rik. Om sensommaren står säden
med tunga ax. Potatisen väntar under blasten.*

*I århundraden var spannmålet själva förklaringen
till Köpinge mölla. Det odlades på slätten, fördes
till kvarnen och blev till mjöl.*

*Fortfarande är jordbruket påtagligt närvarande.
Samma bördiga landskap levererar idag höstvete
till en helt annan världsberömd produkt.
I Åhus, bara en kvart bort, blir skånskt
vete till Absolut Vodka!*





*Köpingsmölle är vacker som ett vykort,
naturskönt belägen vid rinnande vatten.
Men gården uppstod inte för utsiktens skull.
Här möttes jord och vatten.*

SPANNMÅLET FRÅN ÅKRARNA.
KRAFTEN I VRAMSÅN.
FRÅN JORD TILL BORD.





TRE VÅNINGAR INDUSTRIHISTORIA



Under mer än femhundra år har människan på olika sätt förhandlat med vattnet.

**FÖRST DEN MEDELTIDA KVARNEN.
SEDAN VATTENHJULET.
SEDAN TURBINEN.
SEDAN DAGENS NATURVÅRD.**

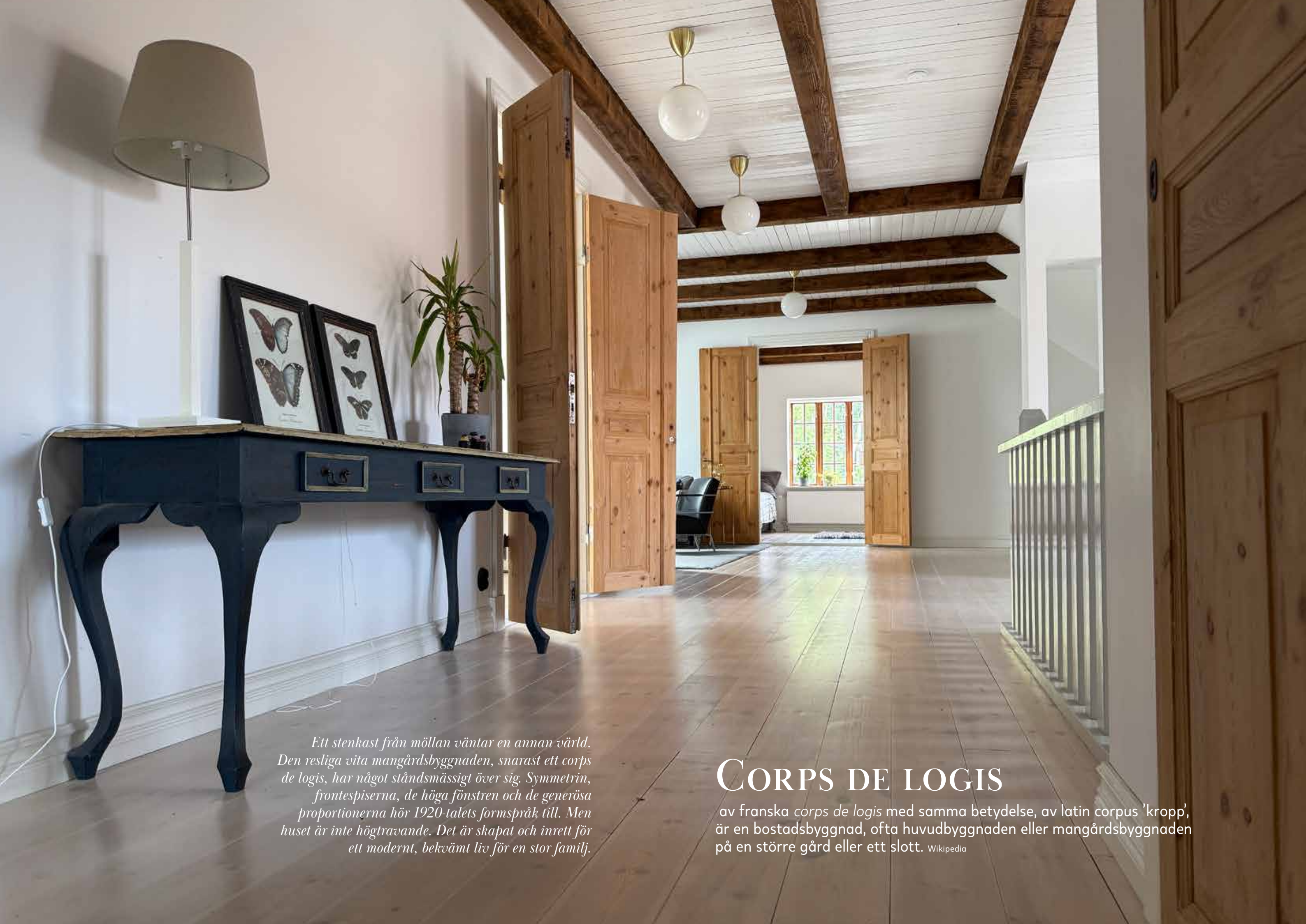
Möllan har en annan tyngd än gårdens övriga byggnader. Gråstenen. Teglet. Höjden. Den står alldeles intill vattnet därför att det var där den måste stå. Teknikens utveckling finns bokstavligen inbyggd i huset. Vramsån drev kvarnen långt innan elektriciteten nådde byn. Och ur åns kraft utvanns senare just elektricitet.

Den byggnad vi ser idag bär spår av flera epoker. Äldre grund, om- och tillbyggnader under 1800-talet och en tredje våning 1922. År 1948 ersattes vattenkraftstekniken av turbindrift. Delar av maskineriet finns kvar. Kugghjulen tystnade. Vattnet fortsatte.



*En kvarn var inte bara en arbetsplats. Den var en värld.
Här maldes säden, maskinerna gick och vattnet arbetade
utanför murarna. I möllan finns ännu ett rum och en liten
hall som måste ha varit möllaredrängens bostad.
Möllaren själv bodde långt mera ståndsmässigt i
mangårdslängan tvärs över gården.*





Ett stenkast från möllan väntar en annan värld. Den resliga vita mangårdsbyggnaden, snarast ett corps de logis, har något ståndsmässigt över sig. Symmetrin, frontespiserna, de höga fönstren och de generösa proportionerna hör 1920-talets formspråk till. Men huset är inte högtravande. Det är skapat och inrett för ett modernt, bekvämt liv för en stor familj.

CORPS DE LOGIS

av franska *corps de logis* med samma betydelse, av latin *corpus* 'kropp', är en bostadsbyggnad, ofta huvudbyggnaden eller mangårdsbyggnaden på en större gård eller ett slott. Wikipedia



EN ANDRA ÅTERFÖDELSE



PARDÖRRAR. BJÄLKAR. TAKHÖJD.
STENGOLV. MASSIVA TRÄGOLV.
LISTVERK. RYMD. LJUSFLÖDE.

När nuvarande ägare tog över Köpinge mölla 2015 var den stora återuppbyggnaden av ekonomilängorna redan gjord. Nu började nästa kapitel.

Under åren som följde fick mangårdslängan åter bli ett hem. Rum öppnades, ytskikt och snickerier togs om hand, övervåningen inreddes och huset fylldes av det som stora gamla hus ytterst är till för: människor, vardag och liv. Samtidigt väcktes innergård och trädgård ur sin törnrosasömn.





NORRA SOVRUMMET



*Övre plan rymmer stora, ljusa rum. De båda gavel-
rummen närmast trotsar normal svensk sovrumsskala!
I den stora, möblerbara hallen finns plats för filmkvällar
och avslappnat umgänge. Sovrummet i frontespisen mot
trädgården kan om man så önskar försees med en stor
balkong, närmast en takterrass på verandans tak.*



ÖSTRA SOVRUMMET



KLASSISKT. TIDLÖST. SOBERT.



MASTER BEDROOM DRESSING ROOM

*de engelska orden gör rummen rättvisa - sovrum och
klädlammare blir något av ett understatement.*



Badrum och tvättstuga på nedre plan. Ytterligare ett finns på övre. Och plats att skapa fler om så behövs.

I Skåne är längorna för det mesta så långa och så smala att rum på bredden är en omöjlighet. Men så är inte fallet här. Ljuset flödar på förmiddagen i rummen som ligger i fil mot trädgården och på eftermiddagen i rummen mot innergården.

Huset är inte bara stort, det är ovanligt flexibelt. På bottenvåningen finns idag ett mycket stort sovrum med intilliggande dressing room, men rummens proportioner gör dem lika självklara som bibliotek, arbetsrum eller ytterligare sällskapsrum.

AVSLAPPNAD ELEGANS.
KVALITET SOM KÄNNES OCH SYNS.





FYRAHUNDRA KVADRATMETER. TVÅ PLAN. NIO RUM.



Med ett öga på tekniken och det andra på estetiken har familjen skapat plats för ett bekvämt och modernt liv i ett stycke kulturhistoria.



Det lantliga lugnet är bedrägligt. Från Köpingsmölle är det nära till havet, staden och de stora vägarna söderut. Åhus och Kristianstad ligger en kvart bort. E22:an nås på fem minuter. Och från Kristianstad går tågen vidare mot Malmö, Lund, Kastrup och Köpenhamn. På två timmar äter du smörrebröd i Nyhavn.



ÅHUS.

En gammal dansk stad vid Helge ås mynning, där kullersten, korsvirke och låga hus samsas med segelbåtar, glassköer, restauranger och uteserveringar längs Gamla Skeppsbron. En sommarmorgon är det lätt att tro att man hamnat betydligt längre söderut.

Men Åhus är inte en kuliss som stänger efter augusti. Det är ett verkligt samhälle med vardagsliv, skolor, service, arbete och människor som bor där året runt.

FRÅN SKÅNSKA FÄLT TILL VÄRLDSMARKNAD.
Vetefälten runt Köpinge mölla är en del av ett landskap där jordbruk fortfarande är storindustri. I Åhus finns ett av Sveriges internationellt mest kända varumärken. Absolut Home finns mitt i Åhus och berättar historien om produktionen; besökscentret öppnade 2018.

Gillar man inte vodka kan man snudd på livnära sig på glass från Otto och glassfabriken!



ÅLAKUST. HANÖBUKT.

Men just ål är nog det sista jag tänker på denna dallrande heta sommarmorgon. Sanden vid Tåppetstranden är nästan vit. Människor kommer gående i badrock med frukostkorgar mot den långa badbryggan. Havet ligger glittrande blankt. Någon har redan hoppat i. Själv står jag på stranden och ångrar bara en sak: att badkläderna blev kvar hemma.



KRISTIANSTAD.

Christian IV:s gamla fästningsstad har vuxit till en regional huvudstad. De breda boulevarderna ger centrum en nästan parisisk atmosfär. Här finns restauranger och caféer, handel och kultur, Tivoliparken och teatern. Men också sådant som betyder betydligt mer en vanlig tisdag i november: skolor, högskola, centralsjukhus och järnvägsstation.

Kristianstads kommun har drygt 86 000 invånare och staden är ett sprudlande regionalt centrum.

Naturum ligger mitt i stan, mitt i våtmarkerna. Biosfärområdet utsågs av Unesco 2005 och omfattar ungefär två tredjedelar av kommunen. Området utgör mindre än två promille av Sveriges yta men hyser omkring 20 procent av landets rödlistade arter!

Helge å löper genom Kristianstad, genom sjöar, strandängar och våtmarker innan den når havet. En tur med Stora Safari-båten i Vattenriket rekommenderas å det varmaste!





Hammarsjön är Vattenrikets största sjö, åtta kilometer lång och fyra kilometer bred men på sommaren i genomsnitt bara omkring 70 centimeter djup. Runt den finns stora strandängar, vassar och ett mycket rikt fågelliv. Här ankrar båten en stund, bland vass och näckrosor - men just idag syns ingen fiskgjuse till!



RUM FÖR ARBETE

I en del av längorna har ägarparet skapat kontor och showroom för sin bygg- och inredningsverksamhet - en första antydning om vad de stora volymerna kan rymma.

Avloppsledningarna finns i betongsulan. Vatten kan relativt enkelt kopplas in. Sedan är det bara fantasin som utgör gräns mot möjligheterna.





NORRA LÄNGAN

RUM FÖR STORA TANKAR

I dag lager och arbetsytor. I morgon något annat. De återuppförda längorna har en skala som lämnar ovanligt mycket åt nästa ägares ambitioner och drömmar.



SÖDRA LÄNGAN



HÄSTAR.
VETERANBILAR.
ATELJÉER ELLER VERKSTÄDER.
ETT FÖRETAG SOM BEHÖVER BÅDE ARBETSRUM OCH LAGER.
AMBITIONER.
IDÉER.
DRÖMMAR.

Det är nästan omöjligt att stå mitt på kullerstensgården och blicka ut över de mäktiga byggnaderna utan att börja föreställa sig nästa kapitel. Ett hem med plats för verksamhet. Stall för hästar. Konst och hantverk. En samling som äntligen får rum. Eller – efter de anpassningar som krävs – kanske en plats för människor att mötas, äta, arbeta eller stanna över?



TEGELVÄGGENS LYSER.
VITGNISTRANDE PUTS.
GRÅSTENSMURENS RELIEF.



SOLUR. KALKSTENSGOLV.

Ljuset faller genom de massiva teakfönstrens spröjsade glas, flyttar sig över golven och berättar tiden på sitt eget sätt.



SEXTIO KVADRATMETER KÖK.



Det finns kök som är dimensionerade för vardagen. Och så finns det kök där vardagen får lov att bli hur stor som helst! Här har den fått vara det. En stor familj. Vänner som kommer och går. Långa middagar och kalas där ingen behöver räknas bort för att bordet är fullt. Eftermiddagssolen vandrar över de ljusa trägolven. Dörrarna står öppna. Utanför finns lusthuset, trädgården – och vattnet.





VATTNETS SÅNG.

*Små rännilar ansluter från alla håll. Hela skogen glittrar av vatten.
Ett landskap där vattnet tycks finnas överallt: i marken, i mossan, mellan träden
och under broarna.*

*Ån hörs. Ån sjunger. Inte hela tiden på samma sätt. Ett stilla porlande över de grunda
stenarna. Ett ljusare brus där vattnet tar fart. Efter regn ännu en tonart. Vassen svarar
när vinden går genom den. Någonstans längre in bland träden en fågel.*

*Ibland säger ljudet nästan mer om en plats än bilden gör.
Porlande, brusande, dånande, skvättade, droppande, sprutande, virvlande!*

HÄSTSPORT

Skåne är hästlandet framför andra. Här finns fler hästar än i något annat svenskt län och en stark tradition av avel, träning och tävling – från gårdarna på den skånska landsbygden till Flyinge och internationella Falsterbo Horse Show.

GOLF

Skåne är ett av Sveriges golftätaste landskap, med ett sextiototal golfklubbar och en ovanligt lång säsong. Det milda klimatet gör att flera banor erbjuder spel under stora delar av året – några året runt, när vädret tillåter.

PLATS FÖR LIVET

En gård byggd för arbete har gott om plats också för livet. Betesmarken börjar alldeles utanför längorna; hagar, gårdsplan, trädgård och ålandskap flyter samman till ett eget universum att röra sig i.

Här finns utrymme för hästar och husdjur, för odlingar och trädgårdsskapande, för människor och projekt – och för ett vardagsliv som får breda ut sig en smula.

BYSKOLAN

Köpinge skola har förskoleklass till årskurs 6, med 147 elever. Efter sexan fortsätter eleverna på Slättängsskolan i Kristianstad. Kommunen framhåller Vramsån som lärandemiljö för skolans barn.



UNGAR. SOMMARLOV.



Vramsån har aldrig bara varit möllans vatten. Här tvättades och badades, här möttes människor och här lekte barn. Vid den gamla badplatsen ett stenkast från gården bussades ännu för ett halvsekel sedan barn från byarna runt omkring för att lära sig simma.

I dag är platsen en av Vattenrikets besöksplatser. Man badar och fiskar, letar småkryp, spelar boule eller gör ingenting alls. Och några hundra meter från den kvarn där samma vatten en gång satt hjul och maskiner i rörelse fortsätter nya generationer att kliva ner i ån.







När skymningen faller blir stämningen intim.

STORSLAGNA KALAS.

VARDAGSMIDDAG I FAMILJENS HÄGN.

SUPÉ PÅ TU MAN HAND.

Solen sjunker bortom husen och hagarna. Skuggorna blir längre över kullerstenen. Dagens värme dröjer kvar i tegelväggarna.

Det är då man fyller glaset. Någon dukar fram maten. Någon tänder elden.



ETT NYTT LIV.

En ung familj tog över. På bara ett decennium har de med lust och entusiasm blåst nytt liv i den gamla gården. Skapat förutsättningar och möjligheter. Varligt och respektfullt berikat sin domän. Men det blir Du som lägger fast kursen framåt, både för Köpinge mölla och för Dig själv och Din familj.

Framtiden låter sig formas till vad Du önskar.





*Alltså kan et land af så förträffeligt
Climat ej annat, än vara det härligaste;
ja, det liknar så mycket Tyskland och
Danmark, at man kunde säga, det hafwer
liksom med våld skurit Skåne ifrån de
södre länder och lagt det till Sverige.*

Carl von Linné





*När jag till sist lämnar Köpinge mölla har
solen sedan länge gått ned. Ägarparet sitter
kvar ute i sommarkvällen. Husen har blivit
mörka silhuetter mot himlen och från ån hörs
det stilla porlandet.*

*Månen, som ännu hängde över Kristianstads-
slätten när jag kom i gryningen, går åter upp.*

*Min dag vid möllan är slut.
Minnet bär jag med mig länge.*

**VRAMSÅN FORTSÄTTER SIN VÄG MOT HELGE Å OCH HAVET.
SOM DEN ALLTID GJORT.**

BJUD TILL FEST.

*Den stora längan mot ån har redan prövats för ändamålet.
Här har dukats till bröllop under de höga takstolarna, med plats för
både högtid och dans. Ja, faktum är, att gården är så välbyggd och har
så goda utrymmen, att den kan disponeras på oräkneliga sätt.*

*Så drömmer Du om ett liv i en annan rytm, där varje ögonblick har
mening och innehåll?*

*Söker Du efter en plats där plikt och måsten inte kväver lust och
glädje?*

*En plats där Du kan släppa fri Din skaparkraft, en plats där Dina
goda idéer blir verklighet?*

Då är det kanske på Köpinge mölla Du låter Din lust bli Ditt arbete.

Då är det kanske här du bjuder in dig själv till ditt livs kalas.



A serene winter landscape featuring a white, two-story house with a dark roof and a chimney. The house is partially obscured by snow-laden trees and a large, bare tree in the foreground on the right. The ground is covered in a thick layer of snow, and the sky is a clear, bright blue with a soft sun flare on the left side.

I ÅRSTIDERNAS RYTM.

Om våren ligger jorden ännu mörk medan de första ljusgröna slöjorna drar över hagar och åkanter.

Vramsån är ivrig, fylld av vinterns vatten och brusar förbi stenar och fall på sin väg mot havet.

Om sommaren lyser färgskalan i dur. Säden mognar, trädkronorna sluter sig gröna kring ån och svalorna flyger högt mot klarblå himmel. Vramsån flyter stilla och blänkande.

Om hösten är skörden bärgad. Fälten mörknar, löven faller och morgondimmorna stiger ur ån och suddar ut landskapets konturer. Vattnet återvänder, sakta.

Och om vintern går allt i vila. Den nyvända jorden ligger i blanka fåror, träden står nakna längs stränderna och kring forsar och fall formar vatten och kyla sina egna isskulpturer.

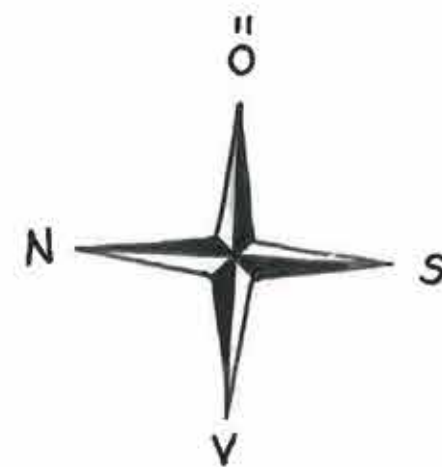
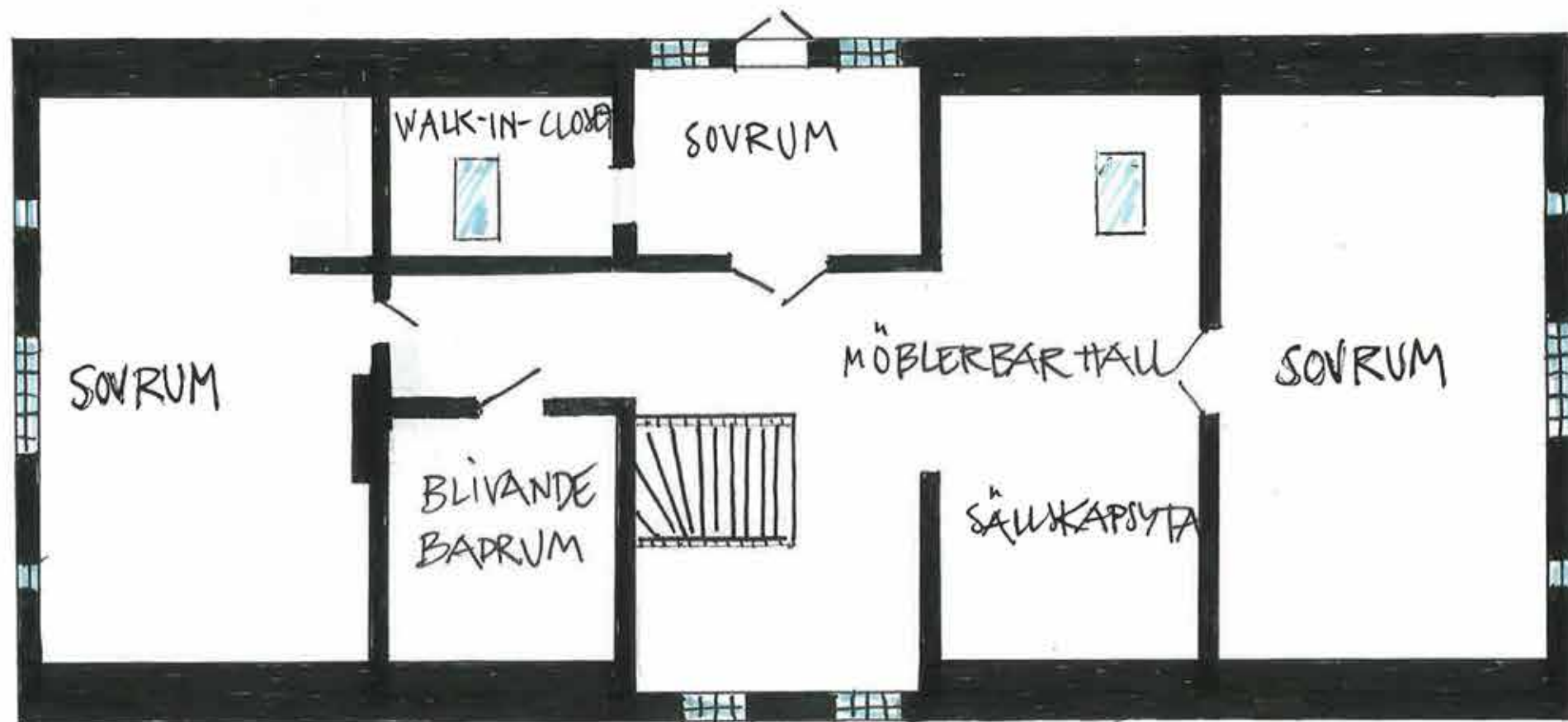
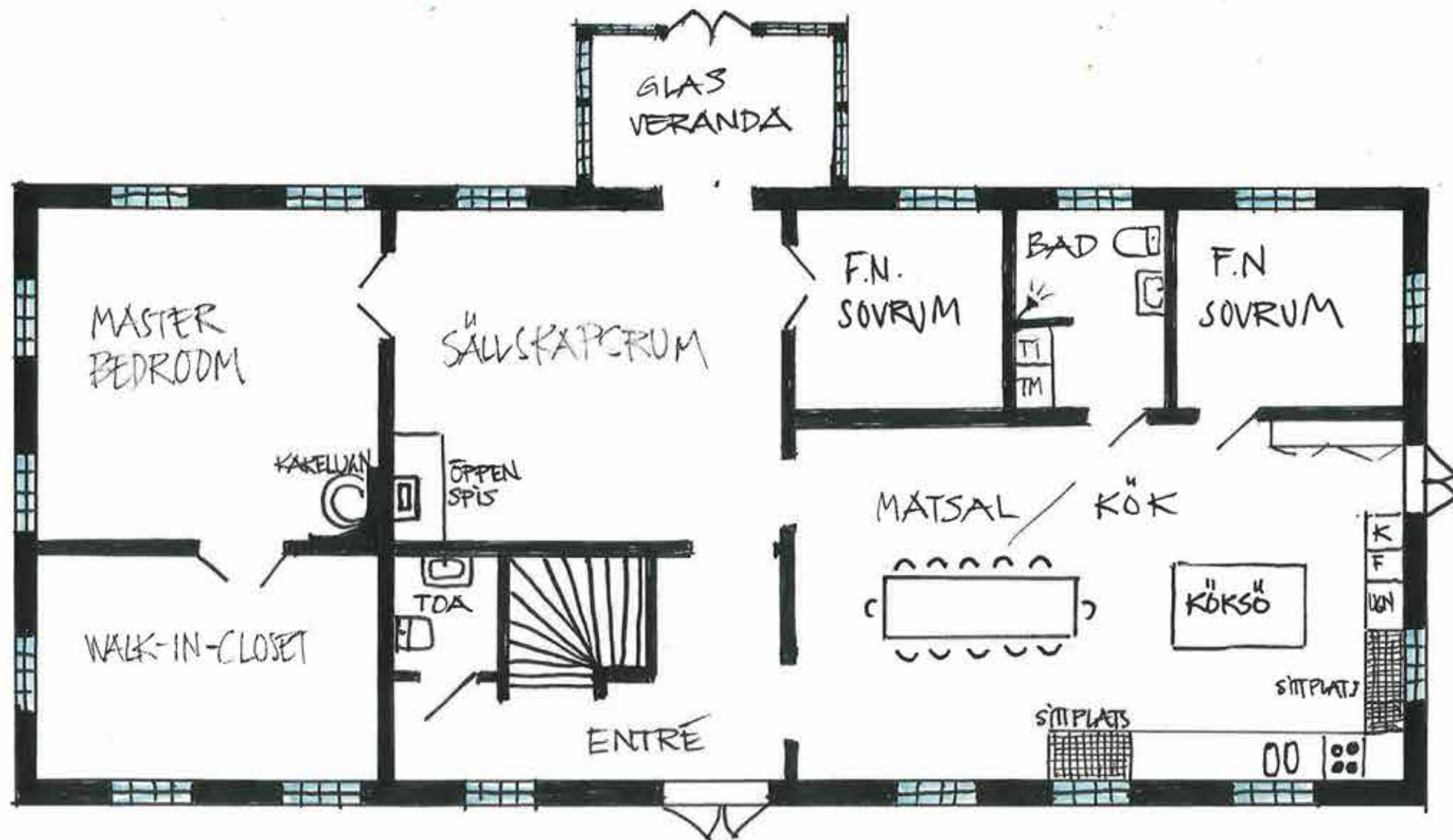
Årstiderna kommer och går. Vramsån fortsätter att rinna.

UNGEFÄRLIG PLANRITNING MARK, BYGGNADER
& BOSTADSHUS KÖPINGE MÖLLA



ca 100m





ca 10m



BRA ATT VETA OM BUDGIVNING.

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp under-tecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

MÄKLARENS ROLL VID EN FÖRSÄLJNING
Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter. Budgivningen är inte reglerad i lag. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

OLIKA FORMER AV BUDGIVNING
I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika model-ler. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

SÄLJAREN BESTÄMMER ÖVER BUDGIVNINGEN
Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men sälja-ren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

MÄKLARENS UPPLYSNINGAR OM BUDGIVNINGEN
Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell bud-givning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för för-säljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

SÄLJAREN BESTÄMMER TILL VEM HAN VILL SÄLJA
och till vilket pris. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försälj-ningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

MÄKLAREN MÅSTE ALLTID VIDAREBEFORDRA BUD
Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det

sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över bud-givningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

SPEKULANTENS RÄTTIGHETER UNDER BUDGIVNINGEN
• Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.

• Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.

• En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.

• Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.

• En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande infor-mation av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

• En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

INFORMATION TILL SPEKULANTER EFTER AVSLUTAD FÖRSÄLJNING

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlis-tan lämnas till säljaren och slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara ano-nyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

FAKTA OM FASTIGHETEN

Byggnadstyp: fyrlängad gård med f.d vattenmølla. Friliggande mangårdsbyggnad. Lusthus.

Byggnadsår/renoveringsår:
Omnämnd i källorna 1514. Nuvarande byggnadsbestånd: møllans äldsta delar troligen från 1700-tal. Ombyggd under 1800-tal. Tredje våningen från 1922.

Mangårdsbyggnad uppförd under 1920-talet. Genomgripan-de men varsamt renoverad under nuvarande ägares innehav, från 2015 och framåt. Bl.a har el-, värme- och vatten- och avloppssystem bytts ut. Vinden har inretts och isolerats med ca 35 cm lösull/cellulosafiber. Golv och bjälklag bytta.

De tre gårdslängorna återuppförda 2012-13.

Storlek:
1) taxeringsinformation: boyta 359 kvm, biarea 0 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt i samband med framtagning av ritning, avrundat mått: b.v ca 230 kvm, o.v ca 185 kvm (med snedtak). Källare under ca 1/3.

F.d mølla i tre plan, totalt ca 300 kvm. Gårdslängor om ca 1200 kv. V. v se skiss.

Konstruktion: mangårdslänga: grundmurar av putsad natur-sten. Delvis källargrund, delvis ventilerad (s.k torpargrund). Bjälklag av trä - tak- och bottenbjälklag till stora delar ut-bytta. Stommar av murverk/tegel. Spritpusade fasader med slätputsade fönsteromfattningar. Yttertak av sinuskorruge-rad eternit. Dubbelkopplade, spröjsade fönster i massiv teak, renoverade under nuvarande ägares innehav. Ny dubbeldörr i huvudentrén, ny glasad dörr från kök. Utvändigt plåtarbete delvis av kopparplåt. Självdragsventilation.

Gårdslängor i mönstermurad tegel och tegeltak. Möllan i handslagen tegel och yttertak av äldre plåt.

Inredning & utrustning:
Köksinredning från Marbodal. Bänkskivor i rostfritt stål, massivt trä på köksön. Glashäll, ugn och fläktkåpa, integre-rad diskmaskin. Hel kyl & dito fry.

Helkaklat badrum med s.k metrokakel på b.v med dusch, tvättkommod och toa. Tvättmaskin & torktumlare.

Gästtoa med handfat i huvudentré. Badrum på o.v med toa, handfat och dusch.

Golv: polerat kalkstengolv i entré. Klinker i badrum och gäst-toa. Mönstrade cementplattor i veranda. I övrigt massiva furugolv, 28 mm, behandlade med vitpigmenterad golvvax.

Uppvärmning: vattenburet system via radiatorer, vattenbu-ren golvvärme i kök, hall och badrum. Jordvärmeanläggning från 2024. Kollektorslang om 1200 meter, belägen i beteshagen åt norr.

Kakelugn och öppen spis ej kontrollerade/ansvärs ej.

Vatten & avlopp: kommunalt.

Övrigt: friliggande lusthus. Avloppsledningar finns i betongsulan i gårdslängorna. Vatten kan relativt enkelt kopplas på, anslutningspunkt finns bäst vid boningshusets norravel.

Fiberanslutning finns.

Pris: 15.000.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress:
Kristianstad Köpinge 51:2
Riddare Urups väg 21, 291 77 Gårds Köpinge
Areal: ca 2.8 ha enligt nuvarande taxering.

Lantmäteriutredning visar att ån och en del av bortre stranden hör till fastigheten - vi inväntar beräkning av arean.

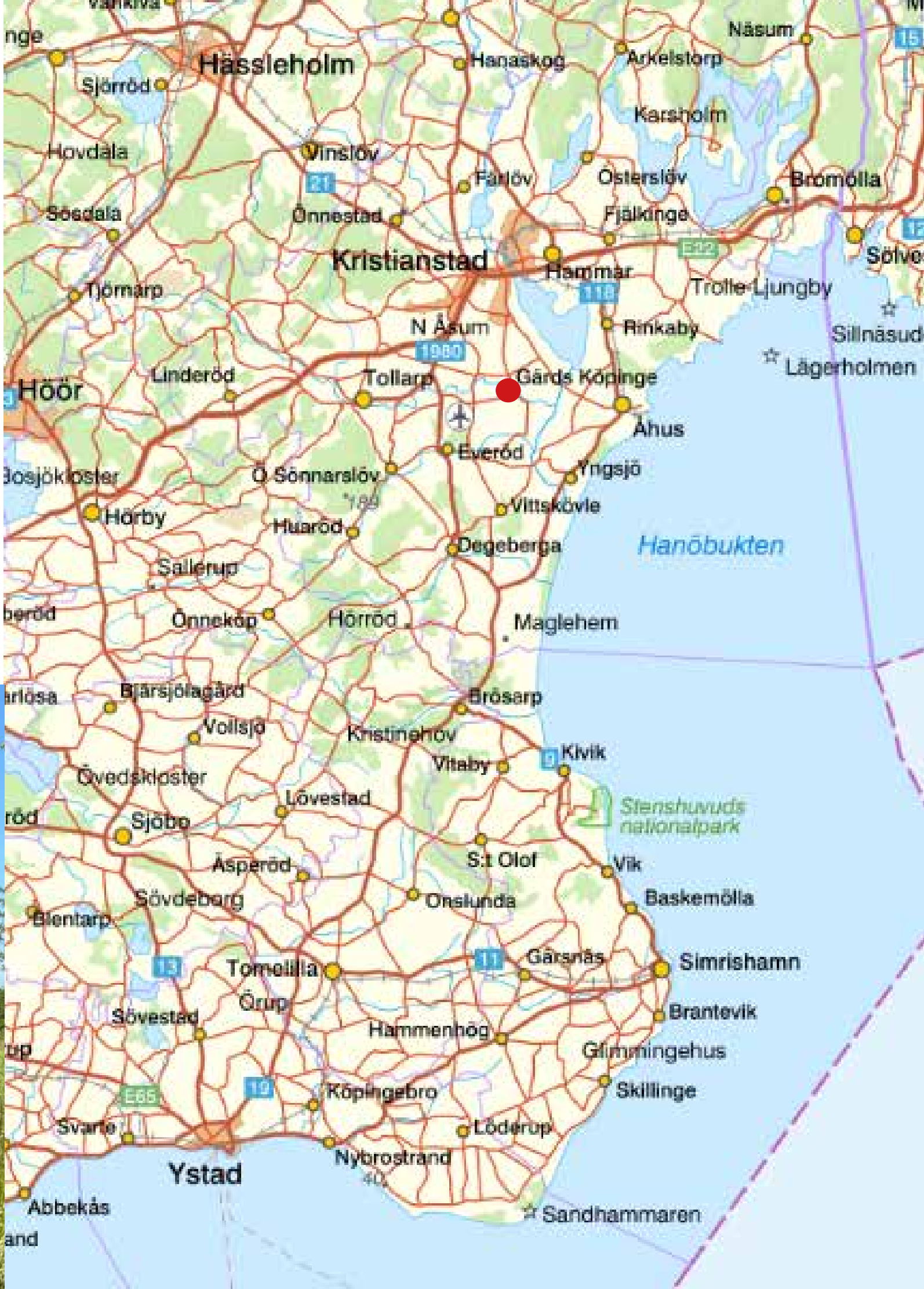
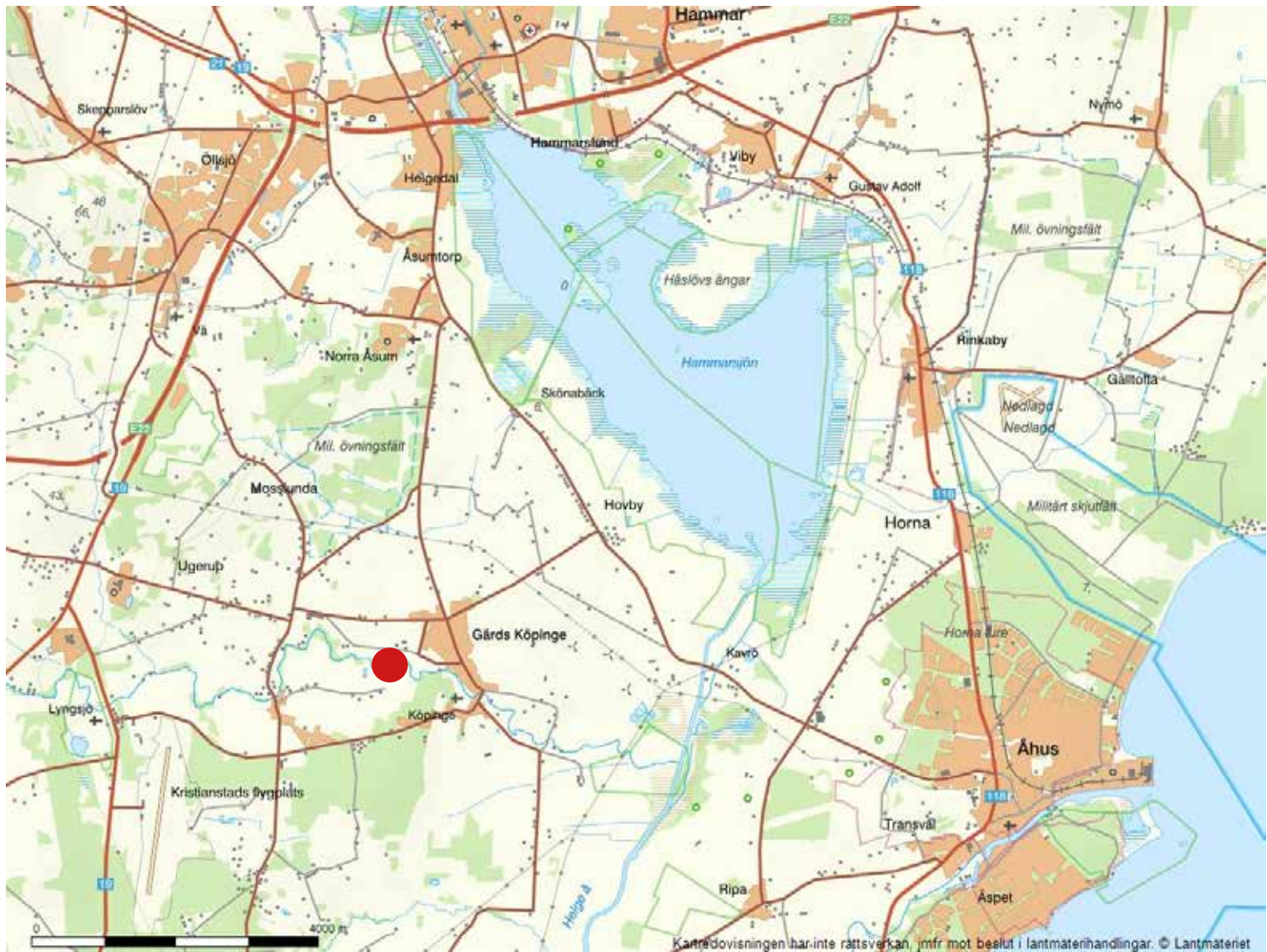
Taxeringsvärde: 5.509.000:- varav småhusbyggnad 3.524.000:-
Taxeringskod: 120, bebyggd lantbruksenhet.
Pantbrev: 2 st om totalt 3.952.500:-
Servitut: inga inskrivna.

Fastigheten är belägen i Vramsån Natura 2000-område. Fornlämning finns på tomten.

GABRIELLE MALMBERG
Holmavägen 53, 277 36 Vitaby
0708-669593
hus@gabriellemalmberg.se



- Objektsbeskrivningen grundar sig på säljarens uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten.
- Jag följer gällande lagstiftning av-seende GDPR och sparar endast dina uppgifter med ditt medgivande.
- Du som anser att exakt antal kvm är av särskild betydelse, uppmanas att själv kontrollmäta.



A portrait of Gabrielle Malmberg, a woman with short blonde hair, wearing a dark top and a silver bracelet. She is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a bookshelf filled with books. A large, faint watermark of the letters 'GM' and the text 'GABRIELLE MALMBERG AB' and 'LEDAMOT MÄKLARSAMFUNDET' is visible in the upper left corner.

Jag är inget varumärke.
Jag tillhör ingen mäklarkedja.
I mer än 35 år har jag sålt hus
med själ och historia på Österlen.
Fiskarlängor och prästgårdar.
Kaptenshus och konstnärshem.
Ödehus och gamla möllor.
Gatehus och kringbyggda gårdar.

Människorna jag mött. Husen jag sålt. Alla har de inspirerat och utvecklat mig som mäklare och människa. Så mycket de lärt mig om byggnadsvård och bygdens historia, om trädgårdar och arkitektur! Och jag minns de allra flesta med stor värme.

Men det var inte fastighetsmäklare jag skulle bli när jag i mars 1987 ryckte in som levande telefonssvarare några veckor på Kiviks Fastighetsförmedling, min ställföreträdande pappa Mats Uppviks företag. Det skulle visa sig att jag funnit mitt rätta element. Att jag fortfarande, varje dag, gläds åt en ny arbetsdag, visar att den osynliga handen som tycks knuffa oss genom livet, såg till att jag från början hamnade precis där jag skulle!

Allt jag gör, gör jag helhjärtat. Jag har en ousinlig nyfikenhet på de hus och de människor som kommer i min väg och en glädje och stolthet i att göra mitt yttersta för dem mitt arbete berör. Och jag gör allt själv. Jag styr över när, var, hur och varför. Det är så jag får resultatet att stämma med visionen!