

Bygningssyn

Samlet rapport, 2025

Koncernøkonomi, Byggeri & Ejendomme
REGION MIDTJYLLAND

Indledning

I Region Midtjylland gennemføres der bygningssyn ca. hvert 4. år. Formålet med bygningssynet er løbende at dokumentere tilstanden af den samlede ejendomsportefølje og skabe et overblik over behovet for oprettende vedligehold.

Bygningsmassen i Region Midtjylland udgør en nødvendig fysisk ramme om et tidssvarende sundhedsvæsen og socialområde. Vedligeholdelse skal primært have til formål at sikre bygninernes funktionalitet og understøtte klinikkens behov.

Der er senest gennemført bygningssyn i 2021 og 2016.

Denne rapport indeholder et samlet overblik over ejendomsporteføljens tilstand og objektive vedligeholdelsesbehov. Yderligere fremgår de enkelte driftsenheders registreringer af bygningsmassen.

Metode

Det samlede bygningssyn er baseret på en registrering af 14 kategorier, der samlet set sikrer en grundig gennemgang af hver enkelt ejendom.

- Afløbs- og affaldssystem
- Automationssystem
- El-system
- Elevator og lift
- Installationer i terræn
- Køle- og varmesystem
- Luftarter
- Tagsystem
- Terræn
- Vand- og væskesystem
- Ventilationssystem
- Vinduer og døre
- Vægge/Facader
- Indvendige overflader

Der er udarbejdet en besigtigelsesvejledning hvor de 14 kategorier er foldet ud i underkategorier suppleret med vejledende beskrivelser og anslåede levetider der kan bidrage til en mere nøjagtig tilstandsvurdering.

Besigtigelsesvejledningen indeholder ligeledes forslag til

hvilke afledte opgaver der kan være nødvendige at igangsætte.

Besigtigelsesvejledningen er vedlagt som bilag.

Behovet for oprettende vedligehold er opdelt efter kritikalitet og tilstandsvurdering. Der sorteres efter følgende karakterskala:

Karakterskala:			
Tilstand	Karakter	Tilstandsvurdering	Forventet tidshorisont
Acceptabelstand	1	Bygningsdel er i generel pæn stand men har tegn på slid, har behov for forebyggende vedligehold. Har begyndende udfordringer med at opretholde sin fulde funktion på enkelte elementer	4 år
Fokusområde	2	Bygningsdel har begyndende skader og mangler som kræver oprettende- eller forebyggende vedligehold. Har problemer med at opretholde sin funktion på enkelte elementer	2 år
Defekt og kritiskabel stand	3	Bygningsdel er i dårlig stand med flere skader og mangler. Kan ikke opretholde sin fulde funktion, og udgør fare for skade på tilstødende bygningsdele. Bygningsdel kræver genoprettende vedligehold, men udgør ingen fare for sikkerhed, sundhed eller miljø. Oprettende vedligehold foretages	1 år
Defekt og kritiskabel stand	4	Bygningsdel er forfaldet. Gør skade på tilstødende bygningsdele. Bygningsdel kræver genoprettende vedligehold, og udgør fare for sikkerhed, sundhed eller miljø.	<1 år

Tabel 1

De tre elementer:

- Karakterskala
- Kategorier
- Besigtigelsesvejledning

Udgør en fælles ramme for de medarbejdere der har udført de fysiske bygningssyns-registreringer. Rammen er udarbejdet med en målsætning om at opnå en høj grad af ensartethed og sammenlignelighed i det samlede resultat.

Ejendomsporteføljen

Den samlede ejendomsportefølje i Region Midtjylland svarer til ca. 1,4 mio. m².

Nyere bygninger på maksimalt 5 år udgjorde i 2025 ca. 45% af den samlede bygningsmasse og havde endnu ikke et reelt behov for oprettende vedligehold. Registreringerne beskrevet i dette bygningssyn, vedrører derfor kun ca. 55% af den regionale portefølje.

Faktaboks:

Oprettende vedligehold er en planlagt indsats, der skal sikre at en bygningsdel eller et teknisk anlæg helt eller delvist bringes tilbage på niveau med ibrugtagningstidspunktet.

For Region Midtjyllands samlede bygningsmasse fordeler registreringerne og det vurderede investeringsbehov i oprettende vedligehold sig således:

Tilstand	Karakter	Forventet tidshorisont
Acceptabelstand	1	4 år Ekstra opmærksomhed næste syn
Fokusområde	2	2 år
Defekt stand	3	1 år
Defekt og kritisabel stand	4	<1 år

Tabel 2

Acceptabel stand. Der er ikke krav om at registrere denne kategori i bygningssynet. Forventningen er at et vedligeholdelsesbehov med en tidshorisont på mere end 4 år genbesøges ved næste syn uden væsentlig forværret tilstand og at denne registrering foreløbig kun er til intern brug for driften.

Fokusområde. I det samlede syn er der registreret et

investeringsbehov for kr. 447 mio. i denne kategori. Der er tale om registreringer hvor konsekvensen af funktionssvigt er relativ lav.

Registreringerne bør dog vurderes, og den andel der kan påvirke kerneforretningen positivt, bør prioriteres.

Defekt stand. Der er registreret et investeringsbehov for kr. 1,25 mia. i denne kategori

Defekt og kritisabel stand. Der er registreret et investeringsbehov for kr. 274 mio. i denne kategori.

Opgaverne i kategori 3 og 4 bør udbedres da nedbrud eller svigt potentielt kan medføre en betydelig risiko for den kliniske drift. Behovet bør objektivt set søges løst indenfor 4 år.

Det samlede behov for opretende vedligehold svarer til 1749,- kr./m² hvilket er et relativt højt niveau, sammenlignet med tidligere bygningssyn.

Dette skyldes delvist en mere dybdegående registrering af bl.a. tekniske installationer i dette bygningssyn. Samtidig med, at der gennem en årrække ikke er prioriteret tilstrækkelige midler til forebyggende vedligehold.

Sum af Samlet pris	Kolonnemærkater			
Rækkemærkater	2	3	4	Hovedtotal
AUH Aarhus Universitetshospital	191.769.070 kr.	268.702.008 kr.	174.928.607 kr.	635.399.685 kr.
Hospitalsenhed Midt	76.112.048 kr.	319.605.932 kr.	5.892.250 kr.	401.610.230 kr.
Regionshospitalet Gødstrup	8.785.902 kr.	8.149.300 kr.	113.258 kr.	17.048.460 kr.
Regionshospitalet Horsens	21.029.323 kr.	98.742.235 kr.	20.192.075 kr.	139.963.633 kr.
Regionshospitalet Randers	111.254.533 kr.	541.892.690 kr.	68.102.867 kr.	721.250.090 kr.
Socialområdet	36.767.900 kr.	10.321.000 kr.	3.740.000 kr.	50.828.900 kr.
Hovedtotal	445.718.776 kr.	1.247.413.166 kr.	272.969.057 kr.	1.966.100.998 kr.

Tabel 3: Resultatet af bygningssynet 2025, kategori 2-4 fordelt pr. enhed

Aarhus Universitetshospital

Aarhus Universitetshospital (AUH) har et samlet bygningsareal på ca. 570.000m² ekskl. lejemål. De registrerede bygninger er hovedsageligt opført mellem 1985 og 2023. Heraf er ca. 200.000m² relativt nye bygninger. Der er registreret et behov for oprettende vedligehold på 700 mio. kr. ved dette bygnings-syn.

Størstedelen af det oprettende vedligehold vedrører den oprindelige bygningsmasse, opført i perioden fra 1985 til 2010.



¹ BMS: Building Management System, intelligent styresystem der samler og overvåger tekniske systemer i bygninger.

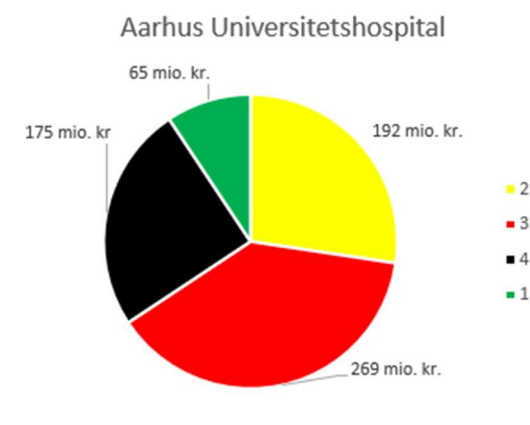
Det samlede investeringsbehov for AUH, opdelt pr. kategori, viser at der særligt for de tekniske installationer er et stort genopretningsbehov.

Betragtes behovet fordelt på kritikalitet, gælder det for en stor del af installationerne, at tilstanden vurderes at være defekt og kritisabel. Det betyder, at et svigt vil kunne påvirke den kliniske- og tekniske drift direkte.

Det er i særlig grad BMS¹- og belysningsanlæg samt installationer for køl-, vand- og luftarter der er udfordret. Det vurderes samtidig at der er sammenhæng mellem installationernes tilstand og den forventede levetid. Det må således forventes at også de nyere bygninger på AUH, indenfor en relativ kort årrække står med 'End of Life'² problematikken.

² End of Life: Produkter understøttes ikke længere af producent/leverandør og reservedele, opdateringer og/eller garantier ophører.

Sum af Samlet pris	Kolonnemærkater
Rækkemærkater	AUH Aarhus Universitetshosp
01. Afløbs- og affaldssystem	50.660.579 kr.
02. Automationssystem	187.441.131 kr.
03. El-system	258.931.250 kr.
04. Elevator og lift	29.387.475 kr.
06. Køle- og varmesystem	57.687.319 kr.
07. Luftarter	26.002.150 kr.
08. Tagsystem	12.417.927 kr.
09. Terræn	24.910 kr.
10. Vand- og væskesystem	37.233.593 kr.
11. Ventilationssystem	18.754.870 kr.
12. Vinduer og døre	9.431.970 kr.
13. Vægge/Facader	3.604.001 kr.
14. Indvendige	9.349.204 kr.
Hovedtotal	700.926.379 kr.



Hospitalsenhed Midt

Hospitalsenhed Midt (HEM) har et samlet bygningsareal på ca. 250.000m² fordelt på Regionshospitalet Viborg og Silkeborg samt Hammel Neurocenter og Skive Sundhedshus.

De registrerede bygninger er opført i perioden 1902 til 2018.

Der er registreret oprettende vedligehold på HEM for i alt 411 mio. kr.

Det samlede investeringsbehov for HEM, opdelt pr. kategori, viser at det særligt er facader, vinduer og tagsystemer der har et stort genopretningsbehov.

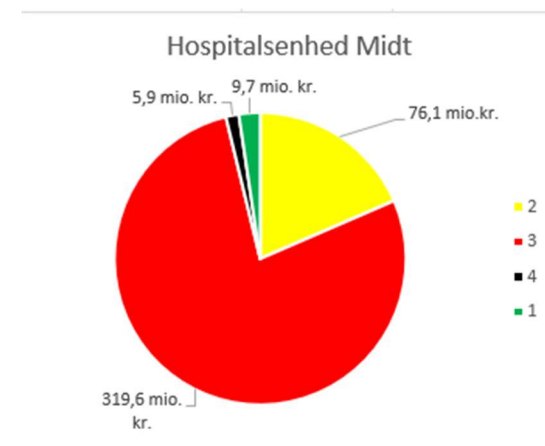
Betragtes behovet fordelt på kritikalitet, vurderes tilstanden af opgaverne at være defekt og vil kunne påvirke den kliniske og tekniske drift.

Det største enkeltstående behov er genopretning af højhuset på RH Viborg, der omhandler flere

indvendige etager, nye tekniske installationer samt en total udskiftning af klimaskærmen.



Hospitalsenhed Midt Total	
Rækkeskærmkater	
01. Afløbs- og affaldssystem	3.865.150 kr.
02. Automationssystem	915.000 kr.
03. El-system	34.016.700 kr.
04. Elevator og lift	26.123.000 kr.
05. Installationer i terræn	150.000 kr.
06. Køle- og varmesystem	1.200.000 kr.
07. Luftarter	2.530.000 kr.
08. Tagsystem	31.849.537 kr.
09. Terræn	1.163.750 kr.
10. Vand- og væskesystem	1.380.000 kr.
11. Ventilationssystem	8.525.000 kr.
12. Vinduer og døre	36.452.547 kr.
13. Vægge/Facader	249.713.246 kr.
14. Indvendige	13.410.875 kr.
Hovedtotal	411.294.805 kr.



Regionshospitalet Gødstrup

Regionshospitalet Gødstrup (RHG) omfatter bygningsmæssigt foruden Hospitalskomplekset i Gødstrup også Regionshospitalet Lemvig og Ringkøbing Sundhedshus. Samlet set udgør RHG et areal på ca. 150.000m².



Der er registreret oprettende vedligehold for kr. 18 mio. ved dette bygningssyn.

Det meget begrænsede behov for oprettende vedligehold hænger naturligvis sammen med at Regionshospitalet i Gødstrup er af nyere dato og derfor ikke omfattet af bygningssynet.

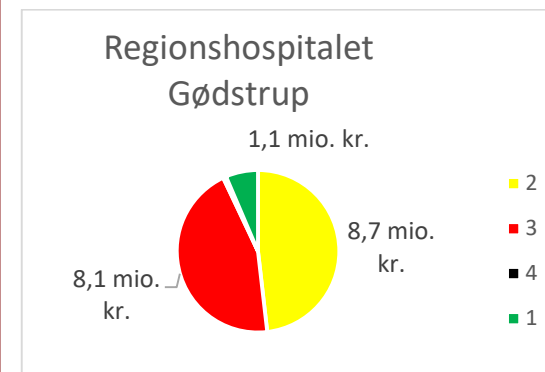
Behovet for oprettende vedligehold vedrører derfor udelukkende Regionshospitalet Lemvig samt Ringkøbing sundhedshus.

Vurderes behovet fordelt pr. kategori er registreringerne jævnt fordelt og vidner om en samlet bygningsmasse af ældre dato.



Betragtes registreringerne fordelt på kritikalitet er det særligt opgaver med tilstanden defekt, der bør fokuseres på, da de kan udgøre en risiko for den kliniske drift.

Ejendom	Regionshospitalet Gødstrup
Rækkemærkater	Sum af Samlet pris
02. Automationssystem	1.000.000 kr.
03. El-system	5.717.000 kr.
06. Køle- og varmesystem	650.000 kr.
08. Tagsystem	1.559.000 kr.
09. Terræn	402.508 kr.
10. Vand- og væskesystem	411.314 kr.
11. Ventilationssystem	2.852.500 kr.
12. Vinduer og døre	1.906.638 kr.
13. Vægge/Facader	1.540.500 kr.
14. Indvendige	2.190.000 kr.
Hovedtotal	18.229.460 kr.



Regionshospitalet Randers

Regionshospitalet Randers (RRA) omfatter bygningsmæssigt foruden Hospitalskomplekset i Randers også Grenå Sundhedshus.

RRA udgør samlet set et areal på ca. 105.000m². Bygningerne er opført i perioden 1922 til 2021. En mindre del er relativt nye bygninger. Der er samlet set registreret et behov for oprettende vedligehold på i alt 806 mio. kr. ved dette bygningssyn.

Regionshospitalet Randers opfører i de kommende år byggeriet Vita, der giver hospitalet 19.000 nye m². Byggeriet er en central del af hospitalets generalplan og skal erstatte ældre, utidssvarende bygninger. Det registrerede behov for oprettende vedligehold i dette bygningssyn forholder sig således kun til områder og installationer der ikke er indeholdt i Vita projektet.

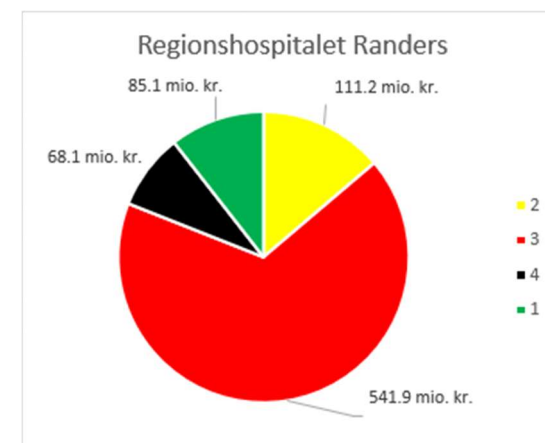
Det er i overvejende grad de tekniske installationer samt afløbs- og kloaksystemer der har et stort genopretningsbehov, men også klimaskærmen, er på flere bygninger udsat.

Generelt bør der være fokus på tilstanden defekt, der over tid vil påvirke den kliniske- og tekniske drift.

Samtidig udgør registreringer for Grenå Sundhedshus ca. 15% af det samlede behov, overvejende med tilstandsvurderingerne defekt, samt defekt og kritisabel stand.



Regionshospitalet Randers	
Rækkemærkater	Sum af Samlet pris
01. Afløbs- og affaldssystem	80.745.360 kr.
02. Automationssystem	6.136.375 kr.
03. El-system	62.372.424 kr.
04. Elevator og lift	27.910.000 kr.
05. Installationer i terræn	11.000.000 kr.
06. Køle- og varmesystem	185.296.386 kr.
07. Luftarter	32.590.521 kr.
08. Tagsystem	66.169.264 kr.
09. Terræn	650.000 kr.
10. Vand- og væskesystem	106.956.768 kr.
11. Ventilationssystem	35.250.514 kr.
12. Vinduer og døre	69.888.782 kr.
13. Vægge/Facader	61.562.594 kr.
14. Indvendige	59.836.103 kr.
Hovedtotal	806.365.090 kr.



Regionshospitalet Horsens

Regionshospitalet Horsens (RHH) har et samlet bygningsareal på ca. 75.000m² fordelt på Hospitalskomplekset i Horsens, Skanderborg Sundhedshus og Livsstilscenter Brædstrup. De registrerede bygninger er opført i perioden 1920 til 2014. Der er samlet set registreret et behov for oprettende vedligehold på 140 mio. kr. ved dette bygningssyn.

RHH har over de seneste 10 år gennemgået en større renovering og udbygning, som en del af en samlet generalplan. Det registrerede behov for oprettende vedligehold i dette bygningssyn forholder sig til de områder der ligger udenfor generalplanen.

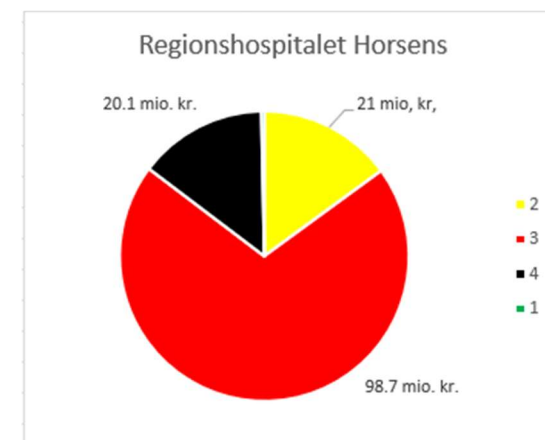
Registreringerne fordeler sig overvejende på kategorierne vand-, afløbs- og kloaksystemer samt medicinske gasser.

Det samme gør sig gældende for Skanderborg Sundhedshus samt Livsstilscenter Brædstrup der tilsammen tegner sig for ca. 40% af det samlede behov.

Vurderes registreringerne fordelt på kritikalitet er det overvejende opgaver med tilstanden defekt, der bør være fokus på, da de over tid vil udgøre en risiko for den kliniske drift.



Regionshospitalet Horsens	
Sum af Samlet pris	
Rækkemærkater	Hovedtotal
01. Afløbs- og affaldssystem	18.666.802 kr.
02. Automationssystem	2.410.853 kr.
03. El-system	6.729.077 kr.
04. Elevator og lift	1.116.866 kr.
05. Installationer i terræn	1.082.497 kr.
06. Køle- og varmesystem	225.000 kr.
08. Tagsystem	9.566.051 kr.
09. Terræn	6.230.741 kr.
10. Vand- og væskesystem	57.398.015 kr.
11. Ventilationssystem	3.202.500 kr.
12. Vinduer og døre	17.574.831 kr.
13. Vægge/Facader	8.020.419 kr.
14. Indvendige	8.190.945 kr.
Hovedtotal	140.414.596 kr.



Socialområdet

Socialområdet omfatter ca. 40 institutioner opdelt i otte specialområder, hvoraf to drives på matrikler, der ikke er ejet af Region Midtjylland og derfor ikke er omfattet af bygningssynet.

Hvert specialområde har ansvaret for drift og vedligehold af egne bygninger.

Bygningerne udgør samlet set et areal på ca. 93.000m², fordelt på mere end 250 bygninger opført i perioden 1881 til 2021.

Der er i alt registreret oprettende vedligehold for 52 mio. kr. Bygningernes generelle stand er god og behovet for vedligehold relaterer sig primært til klimaskærmen samt indvendige overflader.

Der er overvejende registreret opgaver hvor risikoen for funktionssvigt er relativ lav, men der bør være et skærpet fokus på de registrerede områder.

Specialområder	m ²
DOK, Kriminalitetstruede børn og unge	9.445
SAU, Autisme	26.528
SBU, Børn & unge	8.185
SOH, Hjerneskade	21.837
SUA, Udviklingshæmning og ADHD	13.282
SVO, Socialpsykiatri Voksne	21.288



Socialområdet	
Sum af Samlet pris	
Rækkelister	Hovedtotal
01. Aflobs- og affaldssystem	3.430.000 kr.
02. Automationssystem	310.000 kr.
03. El-system	275.000 kr.
04. Elevator og lift	550.000 kr.
06. Køle- og varmesystem	970.000 kr.
08. Tagsystem	16.384.000 kr.
09. Terræn	832.000 kr.
10. Vand- og væskesystem	100.000 kr.
11. Ventilationssystem	2.433.000 kr.
12. Vinduer og døre	3.156.400 kr.
13. Vægge/Facader	3.913.000 kr.
14. Indvendige	19.325.500 kr.
Hovedtotal	51.678.900 kr.

