TAG UG/SAFON UWCH

cbac
wjec

TAG UG/Safon Uwch CBAC mewn

Amgylchedd Adeiledig

ENGHRAIFFT LLWYBR A

Adroddiad Arolwg Adeilad

5 Stryd y Priordy
Caer-tref
LF3 6HB

UNED 4: ARFERION ADEILADU

I'w haddysgu o fis Medi 2022

Cynnwys

A Yr archwiliad 4

Manylion yr archwiliad 4

Crynodeb o gynllun yr archwiliad 4

B Barn gyffredinol 5

Elfennau mae angen rhoi sylw iddynt ar frys 5

Elfennau y mae angen rhoi sylw iddynt ond nad ydynt yn ddifrifol nac yn rhywbeth y mae angen ymdrin â nhw ar frys 5

Elfennau heb unrhyw broblemau ar hyn o bryd 6

Elfennau heb eu harchwilio 6

C Yr eiddo 7

Math o eiddo 7

Oedran yr eiddo 7

Oedran unrhyw newidiadau 7

Math o adeiladwaith 7

Y cartref ei hun 7

Tiroedd 8

Lleoliad 8

Cyfleusterau 8

Yr amgylchedd lleol 8

D Tu allan i'r eiddo 9

Cyfyngiad 9

Canfyddiadau'r arolwg 9

E Tu mewn i'r adeilad 12

Cyfyngiad 12

Canfyddiadau'r arolwg 12

F Gwasanaethau 15

Cyfyngiad 15

Canfyddiadau'r arolwg 15

G Tiroedd 17

Canfyddiadau'r arolwg 17

H Materion i’ch cynghorwyr cyfreithiol 18

H1 Rheoleiddio 18

H2 Gwarantau 18

H3 Materion eraill 18

I Risgiau 19

I1 Rheoli risgiau i’r adeiladau 19

I2 Risgiau i’r tiroedd 19

I3 Risgiau i bobl 19

I4 Risgiau neu beryglon eraill 19

J Materion sy’n ymwneud ag ynni 20

J1 Deunydd inswleiddio 20

J2 System wresogi 20

J3 Goleuadau 20

J4 Awyru 20

K Datganiad y syrfëwr 21

L Disgrifiad o’r arolwg 22

Yr archwiliad 22

Cyfarpar arolygu 22

Iechyd a diogelwch 23

Atodiad 24

Cynnwys yr atodiadau 24

Ystafelloedd 24

Atodiad A – Cynllun Llawr 25

Atodiad B – Gweddluniau 26

Atodiad C – Trawstoriad 27

A Yr archwiliad

Diben yr archwiliad yw cadarnhau cyflwr y tŷ annedd a nodi unrhyw risgiau neu ardaloedd lle y gallai fod diffygion cudd. Bydd yr adroddiad arolygu yn rhoi cyngor ar gyflwr yr eiddo ac yn eich helpu i wneud penderfyniad yn seiliedig ar wybodaeth wrth gynllunio ar gyfer gwaith atgyweirio, gwaith cynnal a chadw neu wrth uwchraddio'r eiddo. Bydd yr adroddiad yn gwneud argymhellion ynglŷn ag unrhyw waith atgyweirio neu waith adfer y dylid ei wneud er mwyn cadw'r eiddo mewn cyflwr rhesymol a sicrhau bod unrhyw ddifrod pellach yn annhebygol.

Manylion yr archwiliad

Enw'r Syrfëwr:	Mrs Jones
Dyddiad Archwilio:	6 Gorffennaf 2022 am 2pm
Cyfeiriad Llawn yr Eiddo:	5 Stryd y Priordy, Caer-tref, LF3 6HB
Y tywydd:	Roedd hi'n sych ac yn heulog ar adeg yr archwiliad. Roedd hyn yn dilyn cyfnod o dywydd eithriadol o boeth a sych.
Statws yr eiddo yn ystod yr archwiliad:	Roedd yr eiddo wedi'i ddodrefnu'n llawn gyda charpedi a llawr wedi'i lamineiddio wedi'u gosod ym mhob rhan ohono, a oedd yn dal i fod yn eu lle. Nid oedd yn bosibl archwilio y tu ôl i ddodrefn nac yr unedau gosod. Roedd rhai eitemau wedi'u storio yn yr atig. Felly, roedd yr archwiliad yn gyfyngedig.

Crynodeb o gynllun yr archwiliad

Mae'r archwiliad yn dechrau gydag astudiaeth bwrdd gwaith a thrafodaethau â'r cleient ar y wybodaeth am hanes yr adeilad a gwybodaeth hysbys arall, gall y wybodaeth hon ei darganfod yng ngweithredoedd yr eiddo neu mewn cofnodion eraill a oedd wedi'u cadw. Mae'r archwiliad o'r eiddo yn cynnwys y tu allan a thu mewn i'r tŷ annedd ac archwiliad gweledol o adeiladwaith ac elfennau'r adeilad.

Bydd yr adroddiad arolygu yn darparu'r sgoriau cyflwr canlynol:

- Sgôr Cyflwr 1: Nid oes angen gwneud gwaith atgyweirio ar hyn o bryd. Rhaid cynnal a chadw'r adeilad yn y ffordd arferol.
- Sgôr Cyflwr 2: Diffygion y mae angen eu hatgyweirio neu eu hadnewyddu ond nad ydynt yn rhai difrifol nac yn rhywbeth i'w wneud ar frys.
- Sgôr Cyflwr 3: Diffygion sy'n ddifrifol ac/neu y mae angen eu hatgyweirio, eu newid neu eu harchwilio ar frys.
- HA – Heb archwilio'r elfennau.

Ceir manylion pellach am yr archwiliad yn Adran M o'r adroddiad hwn.

B Barn gyffredinol

Mae'r tabl isod yn crynhoi canfyddiadau'r arolwg ac yn categoreiddio pob un mewn perthynas â lefel y sylw a'r gweithredu sydd eu hangen.

Elfennau mae angen rhoi sylw iddynt ar frys

Rhif yr elfen	Enw'r elfen	Sylw
E9	Arall – waliau'r islawr	Gwaith ymchwilio pellach gan ddefnyddio mesurydd lleithder, i fesur lefelau lleithder yn waliau'r islawr a waliau'r gegin lle mae'r tu allan wedi'i baentio. Bydd hyn yn helpu i nodi a allai fod lleithder codi yn y waliau neu a allai lleithder fod wedi treiddio iddynt.

Elfennau y mae angen rhoi sylw iddynt ond nad ydynt yn ddifrifol nac yn rhywbeth y mae angen ymdrin â nhw ar frys

Rhif yr elfen	Enw'r elfen	Sylw
D2	Gorchuddion to	To cefn gorchuddiedig.
D3	Pibellau dŵr glaw	
D5	Ffenestri	
D6	Drysau allanol	
D7	Ystafell wydr a phortshys	Ardal dan do y tu cefn i'r eiddo.
E2	Nenfydau	
F1	Trydan	
G3	Arall	Tramwyfa.

Elfennau heb unrhyw broblemau ar hyn o bryd

Rhif yr Elfen	Enw'r Elfen	Sylw
D1	Cyrn simnai	
D4	Prif waliau	
D8	Gwaith saer arall a gorffeniadau eraill	
D9	Arall	
E3	Waliau a pharwydydd	
E4	Lloriau	
E5	Lleoedd tân, brestiau simnai a ffliwiau	
E6	Ffitiadau gosod	
E7	Gwaith coed	
E8	Ffitiadau ystafell ymolchi	
F2	Nwy/Olew	
F3	Dŵr	
F4	System wresogi	
F5	System cynhesu dŵr	
F6	Draenio	
F7	Gwasanaethau cyffredin	

Elfennau heb eu harchwilio

Rhif yr Elfen	Enw'r Elfen	Sylw
D2	Gorchuddion to	Defnyddiwch ysgol i edrych ar y ddau gafn ar y to sy'n ymestyn yn berpendicwlar i'r wedd flaen.
E1	Adeiledd to	Materion yn ymwneud â mynediad.
G1	Garej	AMH.
G2	Adeiladau allan a strwythurau eraill parhaol	AMH.

C Yr eiddo

Math o eiddo

Mae’r eiddo yn cynnwys dau dŷ annedd deulawr yng nghanol teras gydag islawr ac atig hygyrch. Mae’r eiddo’n wynebu’r gorllewin.

Oedran yr eiddo

Adeiladwyd yr eiddo yn 1850.

Oedran unrhyw newidiadau

Nid oes unrhyw ychwanegiadau gweladwy i’r eiddo. Mae’n bosibl bod tŷ allan wedi’i ddymchwel ond nid oes unrhyw ddyddiad ar gael ar gyfer y newid hwn.

Math o adeiladwaith

Adeiladwyd yr eiddo yn ystod Oes Fictoria gan ddefnyddio dulliau adeiladu traddodiadol. Mae’r prif waliau yn waliau cerrig solet, fel dangosir gan y bondiau brics a thrwch y waliau. Mae gan y to ffrâm bren ac mae ar ogwydd, mae wedi’i orchuddio â theils llechi ac mae ganddo ddwy simnai frics bargodol, y naill ar flaen yr eiddo a rennir â thŷ cyfagos a’r llall y tu cefn i’r tŷ. Mae’r ddau lawr yn llawr pren crog. Mae’r ffenestri lawr llawr yn rhai alwminiwm ac mae ffrâm bren i’r ffenestri lan llofft. Ceir cymysgedd o ffenestri gwydr sengl a ffenestri gwydr dwbl yn yr eiddo.

Y cartref ei hun

	Ystafelloedd byw	Ystafell wely	Baddon neu gawod	Toiled ar wahân	Cegin	Ystafell aml-bwrpas	Ystafell wydr	Arall	Manylion arall
Llawr isaf								1	Seler
Llawr daear	2				1			1	Cyntedd
Cyntaf		3	1					1	Landin
Arall									
Lle yn y to									

Tiroedd

Saif eiddo ar dir o faint cyffredin â lle allanol bach o'i flaen, caiff ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel tramwyfa â graean, sy'n addas ar gyfer un cerbyd, a llwybr palmantog at y drws ffrynt. Nid oes cwrb isel i'r dramwyfa hon. Mae gardd amgaeedig, fach yn y cefn â giât i'r lôn y tu ôl i'r eiddo.

Lleoliad

Mae'r eiddo mewn ardal breswyl sydd wedi bodoli ers cryn amser yn agos i ganol Caer-tref gydag eiddo cyfagos o oedran a math tebyg, a adeiladwyd hefyd yn Oes Fictoria. Mae tu blaen yr eiddo ar Stryd y Priordy a chaiff y ffordd ei cynnal a'i chadw gan yr awdurdod lleol.

Cyfleusterau

Mae'r holl amwynderau o fewn pellter cerdded byr gyda chanol y dref sydd yn llai na milltir i ffwrdd gyda thrafnidiaeth gyhoeddus ar gael drwy lwybrau bysiau a gorsafoedd rheilffyrdd. Mae mynediad da at y priffyrdd, gyda'r M4 nepell o'r eiddo.

Yr amgylchedd lleol

Mae'r isbriddoedd yn yr ardal yn gyffredinol yn Ffurfiant Thanet yn bennaf ac maent yn cynnwys tywod, silt a chlai. Nid oes unrhyw dystiolaeth o ymsuddo na sadio yn yr ardal leol.

D Tu allan i'r eiddo

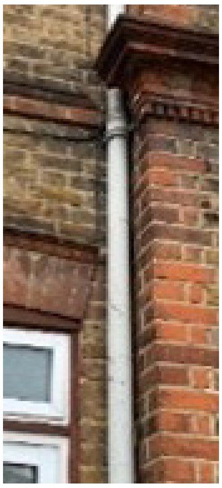
Cyfyngiad

Cynhaliwyd yr archwiliad ar lefel y ddaear, ni welwyd rhannau o'r to o lefel y ddaear, efallai y bydd angen cynnal archwiliad arall.

Canfyddiadau'r arolwg

D1: Cyrn simnai	**1**
	Dau gorn simnai o frics sy'n bargodi uwchben y to, y naill ar flaen yr eiddo ar fur cyd a'r llall y tu cefn i'r eiddo. Mae'r ddau wedi'u hadeiladu o frics â phlygiad plwm wrth y cysylltiad â'r teils to. Nid oedd unrhyw ddiffygion sylweddol i'w gweld ond dylid gwneud gwaith cynnal a chadw ac ail-bwyntio rheolaidd yn y dyfodol yn ôl yr angen.
D2: Gorchuddion to	**2**
	Mae'r prif do, yn do ar ogwydd â ffrâm bren a llinellau crib sy'n rhedeg yn berpendicwlar ac yn gyfochrog â blaen yr eiddo a chrib gefn sy'n rhedeg yn berpendicwlar â chefn yr eiddo. Archwiliwyd gorchuddion to'r prif do, i'r graddau roedd hynny'n bosibl, o lefel y ddaear ac mae'n ymddangos eu bod mewn cyflwr da heb unrhyw ddiffygion sylweddol. Argymhellir dylid eu harchwilio a'u cynnal a chadw yn rheolaidd. Mae man gorchuddiedig yng nghefn yr eiddo sy'n cynnwys gorchudd to polymer sy'n dangos arwyddion o fethu. Rhychwant oes gyfyngedig sydd i'r math hwn o do a dangoswyd ei fod yn camdroi. Argymhellir y dylid ei adnewyddu a gosod to newydd yn ei le o fewn y tair blynedd nesaf.

D3: Pibellau dŵr glaw a chafnau — **2**



Mae cafnau'r to ar flaen yr eiddo yn gollwng dŵr glaw i gafnau a hopranau PVC gyda'r draeniau dŵr glaw yn y cefn yn gollwng i'r bibell garthion y tu cefn i'r eiddo.

Mae'r system garthffosiaeth yn yr ardal yn system gyfun sy'n golygu gellir cyfuno dŵr glaw a dŵr gwastraff. Fodd bynnag, argymhellir y dylai dŵr glaw gael ei ollwng ar wahân drwy suddfan ddŵr at ddibenion cynaliadwyedd.

Argymhellir hefyd dylid archwilio a glanhau pibellau yn rheolaidd er mwyn sicrhau na chânt eu rhwystro.

D4: Prif waliau — **1**

Mae'r prif waliau yn waliau brics solet sydd tua 325mm o drwch, ar y cyfan. Mae gan y wedd gefn frics wedi'u paentio ar lefel y ddaear. Nid oes unrhyw dystiolaeth o graciau nac arwyddion eraill o symud strwythurol sy'n effeithio ar yr eiddo ac, felly, ystyrir bod y prif adeiladwaith yn strwythurol gadarn.

D5: Ffenestri — **2**

Mae'r ffenestri yn gymysgedd o rai alwminiwm a rhai â ffrâm bren a ffenestri gwydr sengl a geir ym mhob rhan o'r eiddo. Mae'r ffenestri ym mhob rhan o'r eiddo mewn cyflwr gwael ac mae tystiolaeth o anwedd ac aer yn gollwng mewn sawl man.

Argymhellir y dylid gosod ffenestri newydd ym mhob rhan o'r eiddo er mwyn sicrhau effeithlonrwydd ynni digonol a bodloni gofynion awyru.

D6: Drysau allanol	2
	Mae gan y drws ffrynt allanol ffrâm alwminiwm a dau banel gwydrog mawr. Mae'r drws mewn cyflwr digon da. Fodd bynnag, nid yw oedran na deunydd y drws yn ynni-effeithlon ac mae arwyddion o aer yn gollwng. Argymhellir y dylid gosod drws ynni-effeithlon a diogel iawn yn lle'r drws hwn ar flaen yr eiddo. Mae'r drws cefn yn un pren â phanel gwydrog mawr. Argymhellir y dylid gosod drws newydd yn lle'r drws hwn hefyd.

D7: Ystafell wydr a phortshys	2
	Ceir ardal fach dan do y tu cefn i'r eiddo. Fel y nodwyd eisoes, mae to'r ardal hon mewn cyflwr gwael ac argymhellir y dylid gosod to newydd yn ei le. Mae'r portsh ar flaen yr eiddo mewn cyflwr digon da.

D8: Gwaith saer eraill a gorffeniadau eraill	1
	Mae'r holl waith saer a gorffeniadau a welwyd mewn cyflwr digon da. Argymhellir y dylid eu harchwilio a'u cynnal a'u cadw yn rheolaidd.

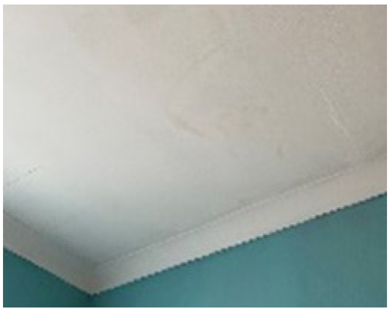
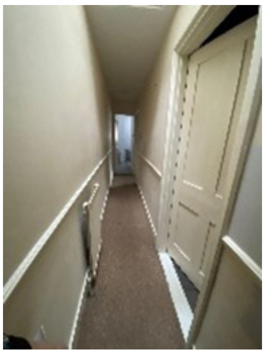
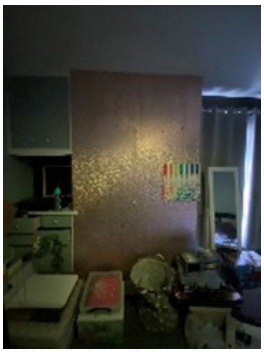
D9: Arall	1
	Mae'r tu allan i'r eiddo mewn cyflwr digon da gyda rhai ardaloedd lle y dylid canolbwyntio ar waith cynnal a chadw, fel yr argymhellir yn yr adroddiad hwn.

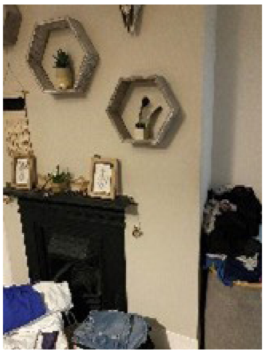
E Tu mewn i’r adeilad

Cyfyngiad

Roedd yr eiddo wedi’i ddodrefnu’n llawn gyda gorchuddion llawr wedi’u gosod yn dynn at y waliau ym mhob rhan o’r eiddo, a oedd yn dal i fod yn eu lle ac a gyfyngodd ar y gwaith archwilio. Nid oedd yn bosibl archwilio y tu ôl i ffitiadau’r gegin na ffitiadau glanweithiol nac o danynt. Ni chafodd y lle yn y to ei archwilio oherwydd problemau mynediad.

Canfyddiadau’r arolwg

E1: Adeiledd to		**HA**
	Heb ei archwilio oherwydd problemau mynediad.	
E2: Nenfydau		**2**
	Mae’r nenfydau wedi’u hadeiladu o fwrdd plastr â gorffeniad plastr llyfn a chilfwâu yma ac acw ar yr ymylon ym mhob rhan o’r eiddo. Mae rhai arwyddion o leithder i’w gweld o dan ardal yr ystafell ymolchi yn y gegin. Mae’r meddiannydd wedi nodi bod hyn i’w briodoli i ollyngiad blaenorol sydd wedi’i drwsio. Argymhellir y dylid archwilio’r nenfwd yn y gegin er mwyn gwneud yn siŵr nad oes unrhyw broblemau o ran lleithder gyda’r pren ac ailaddurno’r gegin.	
E3: Waliau a pharwydydd		**1**
 	Mae’r waliau mewnol yn rhai solet â gorffeniadau plastr llyfn sydd wedi’u haddurno. Mae gan rai waliau reiliau. Argymhellir y dylid llunio rhestr o waith ailaddurno priodol.	

E4: Lloriau	1
 	Mae llawr yr islawr yn llawr concrid solet heb unrhyw ddiffygion amlwg. Mae’r llawr daear yn llawr pren crog, fel y dangosir yn y lluniau. Mae’r llawr cyntaf yn llawr pren crog. Mae gan bob un o’r lloriau orchuddion wyneb gosod ac, felly, roedd hyn wedi cyfyngu ar yr archwiliad. Fodd bynnag, ni welwyd unrhyw ddiffygion amlwg.
E5: Lleoedd tân, brestiau simnai a ffliwiau	**1**
 	Mae tri lle tân yn y tŷ, ynghyd ag un lle tân sydd wedi’i orchuddio ag estyll. Nid yw’r un o’r tri lle tân yn cael ei ddefnyddio; maent yn yr ystafell fyw, y brif ystafell wely a’r ardal fwyta. Mae’r lle tân sydd wedi’i orchuddio ag estyll yn ystafell wely dau wedi’i awyru’n briodol. Os bydd y meddiannwyd eisiau defnyddio’r lleoedd tân, argymhellir y dylid eu harchwilio cyn iddynt gael eu defnyddio.
E6: Ffitiadau gosod	**1**
	Mae amrywiaeth o gypyrddau llawr gorffenedig ag arwyneb gwaith wedi'u gosod yn y gegin. Mae pob un ohonynt mewn cyflwr digon da yn unol â'r math o eiddo sydd dan sylw a'i oedran.
E7: Woodwork	**1**
	Mae sgyrtinau o bren meddal ac architrafau â drysau pren panelog. Mae gan y grisiau ganllaw. Mae'r gwaith saer mewnol yn cyd-fynd ag eiddo o'r oedran a'r math hwn. Dylid gwneud gwaith cynnal a chadw rheolaidd fel rhan o waith ailaddurno arferol.

E8: Ffitiadau ystafell ymolchi — 1

Mae swît wen sy'n cynnwys toiled, sinc a baddon â thap cymysgu a chawod uwchben wedi'i gosod yn yr ystafell ymolchi. Ymddengys fod y ffitiadau glanweithiol mewn cyflwr digon da.

Argymhellir y dylid archwilio'r seliau o amgylch y ffitiadau yn rheolaidd er mwyn sicrhau na fyddant yn gollwng dŵr a bod systemau plymio yn cael eu cynnal a'u cadw'n rheolaidd er mwyn sicrhau bod popeth yn gweithio'n iawn.

E9: Arall — 3

Mae gan yr eiddo islawr, sy'n cael ei ddefnyddio fel storfa ar hyn o bryd, arogl lleithder cryf, sy'n awgrymu bod lleithder yn treiddio i mewn i'r eiddo. Mae'r meddiannydd wedi nodi bod dŵr wedi gollwng o bibell a oedd wedi torri ar eiddo cyfagos tua blwyddyn yn ôl, a achosodd i'r islawr fynd dan ddŵr.

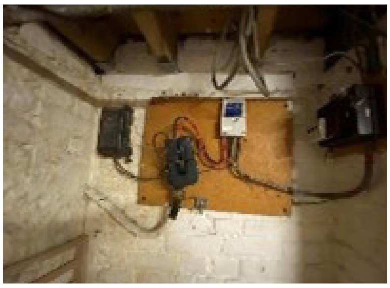
Argymhellir y dylid cynnal arolwg lleithder llawn gyda lefelau lleithder yn y waliau yn cael eu mesur er mwyn nodi maint y problemau. Bydd argymhellion pellach o'r arolwg hwn yn cynnwys dulliau o atal lleithder rhag dod i mewn i'r eiddo a defnyddio dadleithydd er mwyn helpu i atal lleithder yn yr eiddo.

F Gwasanaethau

Cyfyngiad

Ni fu'n bosibl archwilio'r holl wasanaethau am fod rhai rhannau wedi'u hadeiladu i mewn i'r eiddo.

Canfyddiadau'r arolwg

F1: Trydan		**2**
	Mae'r prif gyflenwad trydan wedi'i gysylltu â'r eiddo ac mae'r mesurydd trydan a'r blwch ffiwsiau yn yr islawr. Argymhellir y dylai trydanwr cymwysedig gynnal arolwg trydanol o'r eiddo er mwyn nodi unrhyw risgiau sy'n gysylltiedig â'r system drydan ym mhob rhan o'r eiddo.	
F2: Nwy/olew		**1**
	Mae'r prif gyflenwad nwy wedi'i gysylltu â'r eiddo ac mae'r mesurydd wedi'i leoli ar flaen yr eiddo.	
F3: Dŵr		**1**
	Mae'r prif gyflenwad dŵr wedi'i gysylltu â'r eiddo gyda'r falf gau o dan y sinc yn y gegin. Ymddengys fod y gwaith plymio mewnol yn bibellau copr (lle y gellir eu gweld).	
F4: System wresogi		**1**
	Mae boeler cyfunol bach yn y gegin sy'n darparu'r gwres a'r dŵr poeth ar gyfer yr eiddo. Dangosa'r label wasanaethu ar y boeler ei fod wedi cael ei archwilio a'i brofi'n ddiweddar. Argymhellir y dylid ei gynnal a'i gadw a'i archwilio yn unol â chanllawiau'r gwneuthurwr ac y dylid cynnal profion diogelwch o leiaf unwaith y flwyddyn.	
F5: System cynhesu dŵr		**1**
	Fel uchod.	

F6: Draenio	1
	Mae dwy bibell carthion ac awyr y tu cefn i'r eiddo, y naill yn mynd â gwastraff o'r sinc a'r baddon yn yr ystafell ymolchi (gwedd ochr), a'r llall yn mynd â gwastraff o'r toiled a'r gegin (gwedd gefn). Ymddengys fod y pibellau mewn cyflwr digon da. Ni chynhaliwyd unrhyw archwiliadau ac ni chynhaliwyd unrhyw brofion o ddigonolrwydd draeniau o dan y ddaear. Argymhellir y dylid archwilio'r rhain yn rheolaidd drwy ddefnyddio rhestr o waith cynnal a chadw.
F7: Gwasanaethau cyffredin	**1**
	Nid oes unrhyw wasanaethau cyffredin hysbys.

G Tiroedd

Canfyddiadau'r arolwg

G1: Garej		HA
	AMH	
G2: Adeiladau tŷ allan a strwythurau eraill parhaol		**HA**
	AMH	
G3: Arall		**2**
	Mae gan yr eiddo dramwyfa yn y blaen, a gellir ei chyrraedd o Stryd y Priordy. Nid yw'r dramwyfa yn wastad ac mae'r slabiau palmant yn symud o dan bwysau o gerbydau. Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw gwrb isel. Argymhellir y dylid gosod cwrb isel a thramwyfa sefydlog.	

H Materion i’ch cynghorwyr cyfreithiol

H1 Rheoleiddio

Gall cynghorwyr cyfreithiol helpu mewn chwiliadau pellach i nodi a oes carthffos gyhoeddus tu cefn i’r eiddo.

Gall cynghorwyr cyfreithiol hefyd gadarnhau’r hawliau mynediad i’r lôn tu ôl i’r giât gefn at ddefnydd yr eiddo.

H2 Gwarantau

Argymhellir y dylid sicrhau cytundeb gwasanaeth parhaus ar gyfer cynnal a chadw’r boeler nwy cyfunol, y system gwres canolog a’r gwaith plymio.

Dylid cael tystysgrif brawf cyfredol ar gyfer y systemau trydanol.

H3 Materion eraill

Dylid gofyn i gynghorwyr cyfreithiol gadarnhau’r sefyllfa gyfreithiol a rhoi cyngor ar oblygiadau’r canlynol:

- unrhyw hawddfreintiau neu ffordd-freintiau sy’n effeithio ar yr eiddo
- goblygiadau unrhyw waith a allai ddod o dan y ddeddf muriau cyd; mae dau eiddo â muriau cyd yn ffinio â’r eiddo hwn
- y cyfrifoldebau o ran cynnal a chadw ac atgyweirio draeniau a rennir.

I Risgiau

I1 Rheoli risgiau i'r adeiladau

F1 – Y risg o dân: Dylid profi a diweddaru'r gosodiad trydanol er mwyn sicrhau nad oes unrhyw risg o ddifrod i'r adeilad.

E9 – Arall: Mae angen archwilio problemau o ran lleithder yn yr islawr er mwyn atal lleithder rhag ymledu o waliau i bren, sy'n dueddol o bydru.

I2 Risgiau i'r tiroedd

Nid oes unrhyw risgiau wedi'u nodi ar hyn o bryd.

I3 Risgiau i bobl

F1 – Trydan: Dylid profi a diweddaru'r gosodiad trydanol er mwyn sicrhau nad oes unrhyw risg o anaf.

F4/F5 – Y system wresogi a dŵr poeth: Dylid cael tystysgrif gwasanaethu boeler i sicrhau bod system y boeler yn gwbl weithredol er mwyn atal nwy rhag gollwng.

I4 Risgiau neu beryglon eraill

Nid oes unrhyw risgiau wedi'u nodi ar hyn o bryd.

J Materion sy’n ymwneud ag ynni

J1 Deunydd inswleiddio

Ni fu’n bosibl archwilio’r atig oherwydd problemau mynediad. Argymhellir dylid inswleiddio’r atig er mwyn atal gwres rhag cael ei golli.

Mae’r waliau yn rhai solet ac, felly, gallai deunydd inswleiddio gael ei ychwanegu’n allanol neu’n fewnol petai berchennog yr eiddo am atal colli gwres.

Nid yw’r lloriau a welwyd wedi’u hinswleiddio. Argymhellir dylid inswleiddio’r islawr ac archwilio’r lloriau eraill i weld a ydynt wedi’u hinswleiddio er mwyn atal colli gwres.

J2 System wresogi

Mae boeler cyfunol yn yr eiddo ar hyn o bryd. Cafodd ei osod pedair blynedd yn ôl ac mae’n dal o fewn cyfnod y warant 10 mlynedd. Argymhellir dylid gosod model tra effeithlon yn ei le ar ddiwedd y cyfnod o 10 mlynedd.

J3 Goleuadau

Mae ffitiadau golau ynni-effeithlon wedi’u gosod ym mhob rhan o’r eiddo.

J4 Awyru

Darperir system awyru ddigonol ym mhob rhan o’r eiddo. Argymhellir dylid gosod ffenestri dwbl, a fydd yn atal gwres rhag cael ei golli, yn lle’r rhai presennol. Dylai fod ganddynt system awyru cefndir digonol a dylent allu darparu awyr yn gyflym yn unol â’r rheoliadau adeiladu presennol, Rhan 1A.

K Datganiad y syrfëwr

Cadarnhaf fy mod wedi archwilio'r eiddo ac wedi paratoi'r adroddiad hwn â dyluniadau cysylltiedig.

Llofnod: S. Jones

Cyfeiriad Llawn yr Eiddo: 5 Stryd y Priordy, Caer-tref, LF3 6HB

Enw'r Cleient: R. Smith

L Disgrifiad o'r arolwg

Diben yr arolwg yw rhoi cyngor proffesiynol ar gyflwr yr eiddo a rhoi canllawiau ar gyfer unrhyw waith cynnal a chadw neu atgyweirio sydd angen ei wneud. Bydd yr adroddiad arolygu yn cynnwys yr holl wybodaeth o'r arolwg bwrdd gwaith a'r archwiliadau, ynghyd â gwybodaeth am yr eiddo a ddarparwyd gan y cleient.

Yr archwiliad

Mae'r archwiliad o'r eiddo yn cynnwys y tu allan a'r tu mewn i'r tŷ annedd, gan gynnwys archwiliad gweledol o adeiladwaith ac elfennau'r adeilad. Ni chaiff adeiladwaith yr adeilad ei aflonyddu yn ystod yr archwiliad am fod hyn yn gofyn am gyfarpar arbenigol a chyfleusterau profi. Mae hyn yn cynnwys peidio â chodi gorchuddion llawr sefydlog, megis carpedi a lloriau wedi'u laminadu, nac edrych y tu ôl i unedau gosod a dodrefn trwm.

Caiff gwasanaethau gweladwy eu harchwilio. Ar y cyfan, mae'r rhan fwyaf o wasanaethau wedi'u cuddio o fewn yr adeiladwaith. Bydd yr archwiliad yn cynnwys cynnal profion er mwyn gwneud yn siŵr bod y gwasanaethau yn gweithio, megis troi goleuadau ymlaen a'u diffodd neu fflysio toiledau.

Caiff tu allan i'r eiddo ei archwilio hefyd a'i gynnwys yn yr adroddiad arolygu. Os bydd gwaith plannu yn cuddio pethau o'r golwg, caiff hyn ei nodi yn yr arolwg ei hun.

Cyn yr archwiliad, gwneir ymholiadau ynglŷn ag unrhyw ddeunyddiau a allai fod yn niweidiol neu broblemau sy'n ymwneud â halogiad ar y safle. Mae arolygon asbestos yn gofyn am gyfarpar arbenigol, gan gynnwys cyfarpar diogelu personol (PPE) a dylid eu nodi'n glir cyn yr archwiliad er mwyn gwneud yn siŵr na ellid tarfu ar yr ardal.

Cyfarpar arolygu

Roedd y cyfarpar arolygu a ddefnyddiwyd wedi fy ngalluogi i gasglu data a ddefnyddiwyd i ysgrifennu'r adroddiad hwn a sicrhau gallai cynifer o leoedd â phosibl cael eu gweld yn ystod yr archwiliad. Y cyfarpar a ddefnyddiwyd yn yr arolwg hwn:

- pen a phapur i gofnodi gwybodaeth
- camera i dynnu lluniau
- dyfais fesur laser i gymryd mesuriadau o ystafelloedd
- tap mesur i fesur ffenestri, drysau ac eitemau
- tortsh i edrych ar leoedd cudd, tywyll
- ysgol i gyrraedd yr atig er mwyn edrych y tu mewn iddo (heb fod yn fwy na 3m uwchlaw lefel y ddaear neu lefel y llawr).

Iechyd a diogelwch

Cafodd asesiad risg ei gynnal o'r arolwg ar yr eiddo gan nodi'r risgiau canlynol. Roedd y mesurau rheoli ar waith cyn yr archwiliad.

Risg	Disgrifiad o'r risg	Mesurau rheoli
Gweithio ar eich pen eich hun	Wrth weithio ar eich pen eich hun, y brif risg yw, petai argyfwng meddygol neu petaech yn cael eich anafu, ni fyddai unrhyw gymorth ar gael. Cael eich cam-drin yn eiriol neu'n gorfforol gan eraill.	Trefnwch alwad ffôn i gadarnhau dechrau a diwedd yr arolwg. Sicrhewch fod eich ffôn symudol ymlaen ac yn agos atoch bob amser. Sicrhewch gellir gweld eich bathodyn adnabod yn glir.
Gweithio ar uchder	Gweithio ar uchder yw unrhyw uchder uwchlaw lefelau llawr. Mae hyn yn cynnwys unrhyw ysgolion grisiau ac ysgolion sydd eu hangen i edrych ar rannau gwahanol o'r eiddo. Mae angen ysgol i edrych ar y lle yn yr atig.	Dim ond o lefel y ddaear gellir edrych ar y tu allan. Dylid clymu ysgolion i gyrraedd yr atig yn gywir a'u gosod ar lefel y ddaear. Hyfforddiant ar ddefnyddio ysgolion yn ddiogel. Dylai'r defnydd o ysgolion gael ei oruchwylio lle y bo'n briodol.
Ardaloedd lle mae'r golau'n wael	Goleuo gwael yn seler y tŷ annedd, mae'r grisiau yn eithaf serth. Gallai rhywun gwympo i lawr y grisiau a baglu yn yr islawr ei hun..	Defnyddiwch dortsh pan fo angen. Dylech fynd i mewn i'r islawr yn ofalus a rhoi gwybod i unigolyn arall (unigolion eraill) pan fydd yn mynd i mewn i'r islawr ac yn ei adael.
Amlygiad i asbestos	Gallai tai annedd hŷn gynnwys asbestos mewn nifer o ddeunyddiau. Gall gronynnau asbestos gael eu mewnanadlu os cânt eu haflonyddu.	Mae'r archwiliad yn un gweledol ac, felly, ni ddylid symud deunyddiau.

Atodiad

Cynnwys yr atodiadau

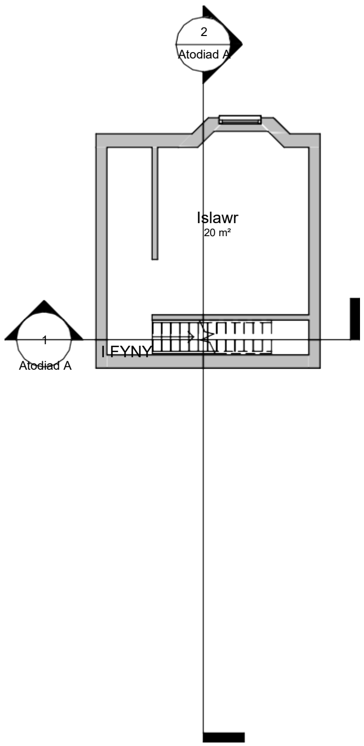
Atodiad A – Cynllun Llawr

Atodiad B – Gweddluniau

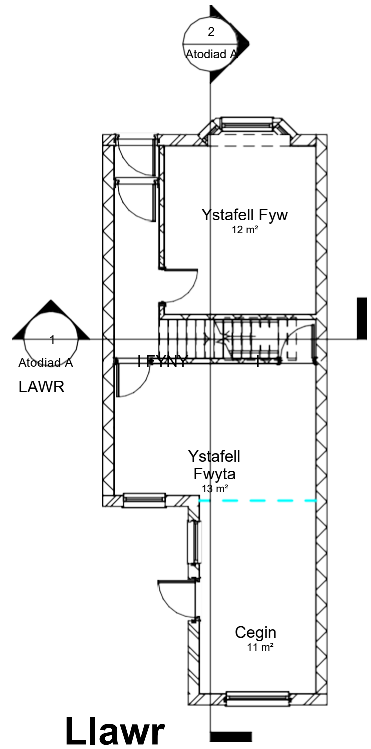
Atodiad C – Trawstoriad

Ystafelloedd

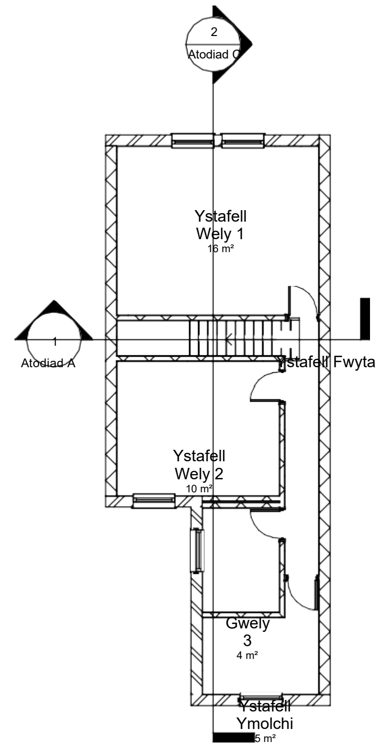
Enw'r ystafell	Arwynebedd llawr	Cyfaint
Islawr	$20m^2$	$50m^3$
Ystafell fyw	$12m^2$	$30m^3$
Ystafell fwyta	$13m^2$	$32{\cdot}5m^3$
Cegin	$11m^2$	$27{\cdot}5m^3$
Ystafell Wely 1	$16m^2$	$40m^3$
Ystafell Wely 2	$10m^2$	$25m^3$
Ystafell Wely 3	$4m^2$	$10m^3$
Ystafell Ymolchi	$5m^2$	$12{\cdot}5m^3$



3 **Islawr**
1 : 100



1 **Llawr Gwaelod**
1 : 100



2 **Llawr Cyntaf**
1 : 100

Rhif	Disgrifiad	Dyddiad

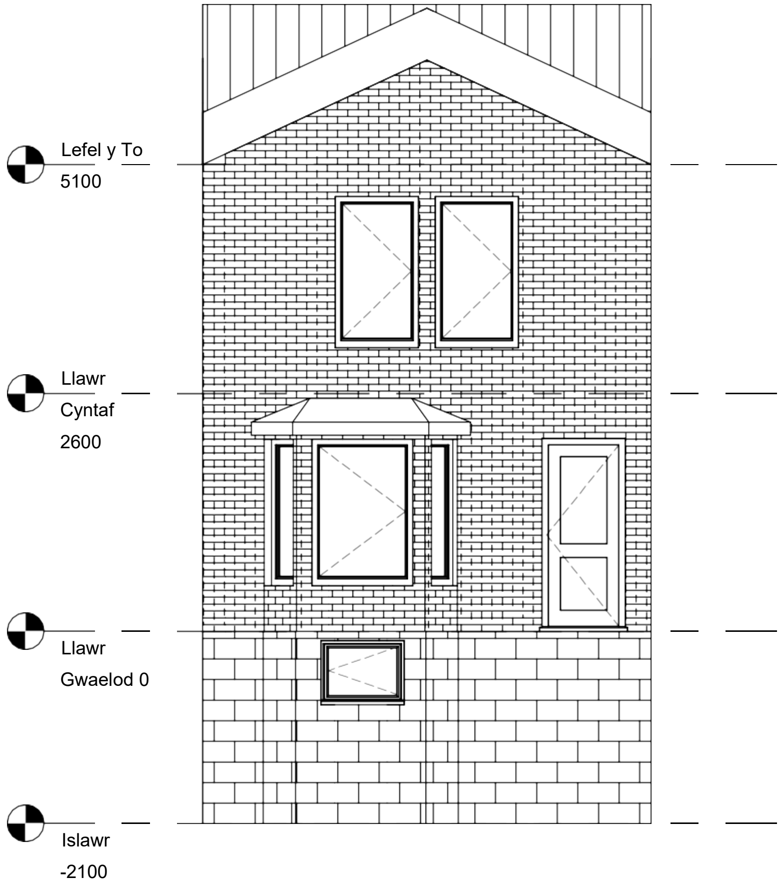
Mrs Jones

Priory

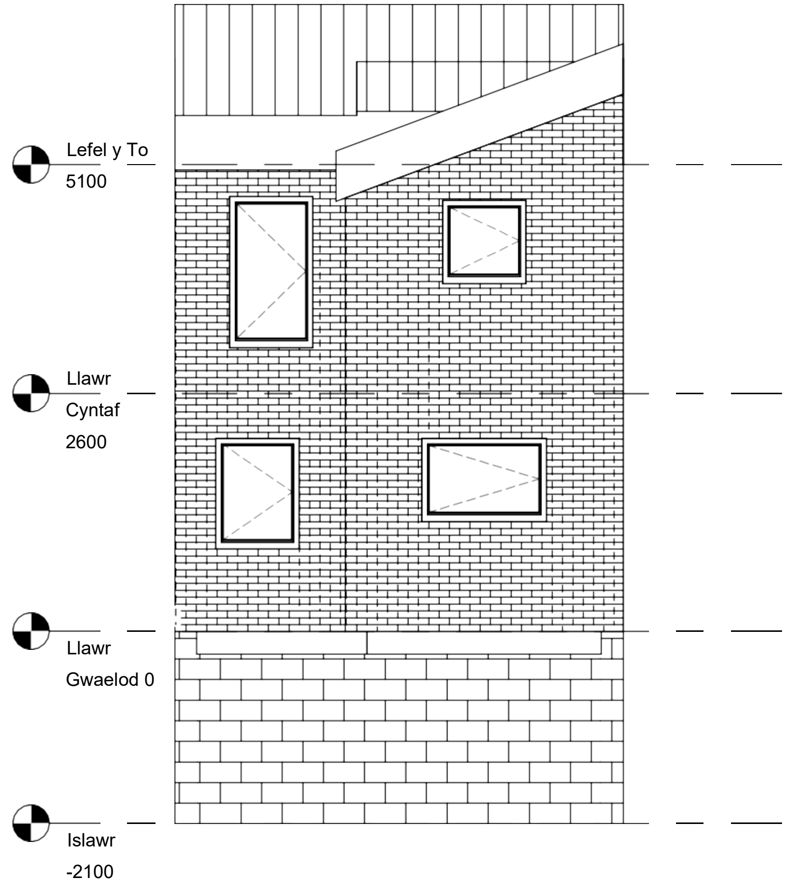
Floor Plans

Rhif y Project	Rhif y Project	Atodiad A
Dyddiad	Dyddiad Cyhoeddi	
Lluniadwyd gan	Awdur	
Gwiriwyd gan	Gwiriwr	Graddfa 1 : 100

29/07/2022 09:07:03



1 **Gogledd**
1 : 50



2 **De**
1 : 50

Rhif.	Disgrifiad	Dyddiad

Mrs Jones

Priordy

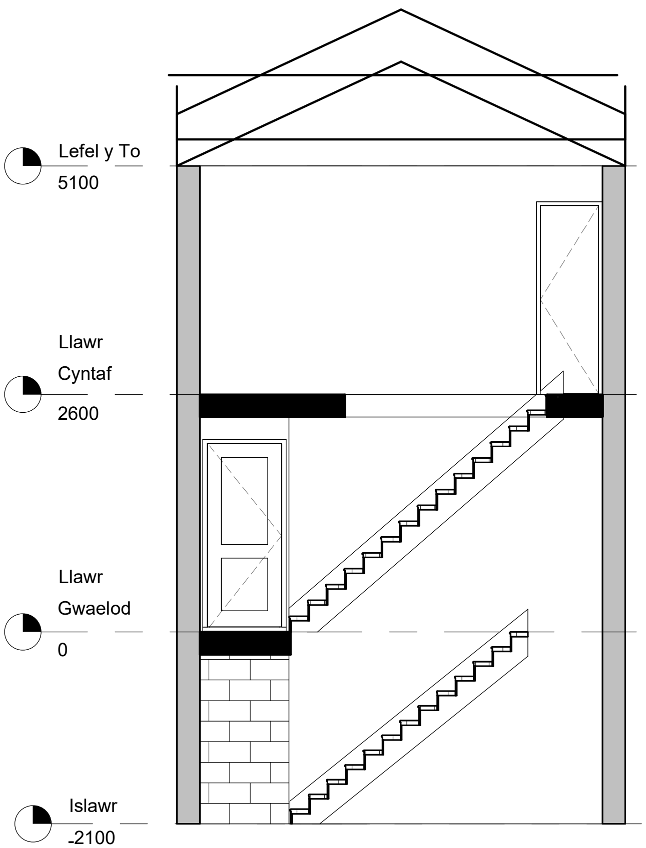
Gweddlun

Rhif Project	Rhif Project
Dyddiad	Dyddiad Cyhoeddi
Lluniadwyd gan	Awdur
Gwiriwyd gan	Gwiriwr

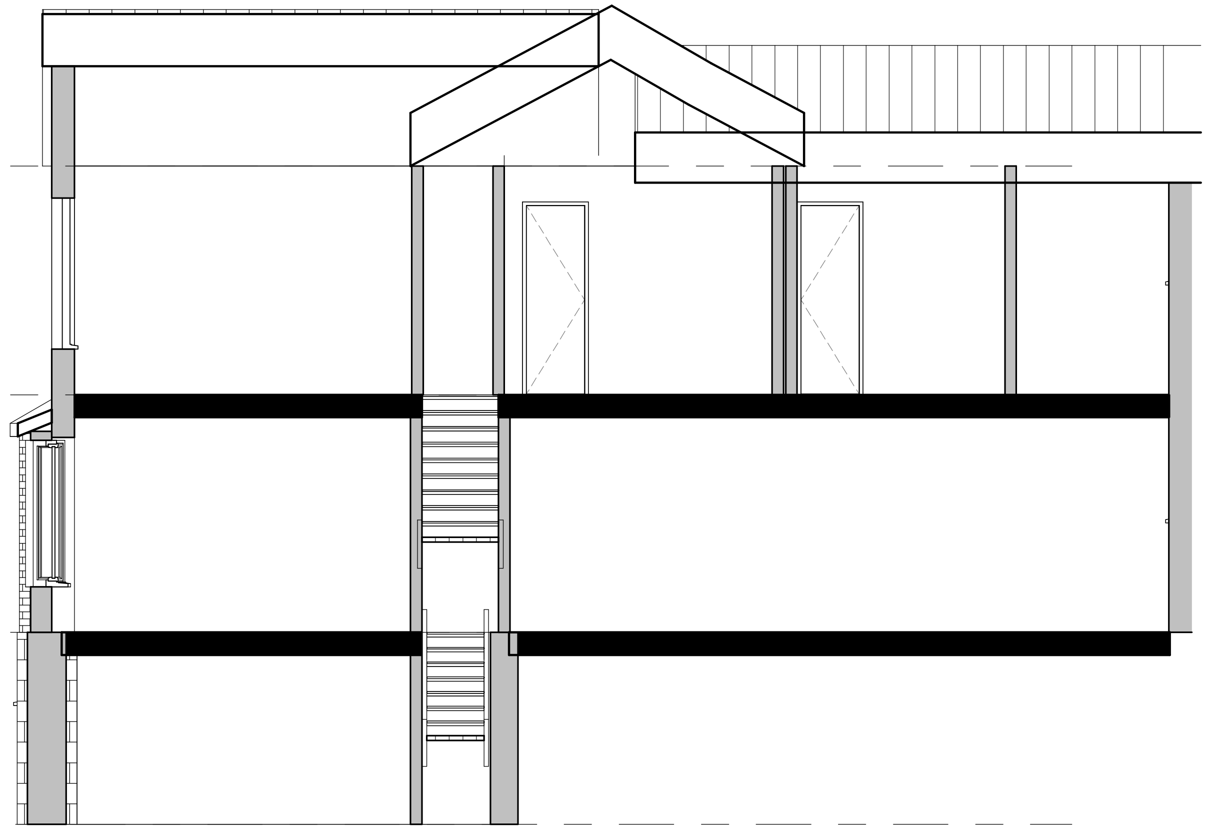
Atodiad B

Graddfa 1 : 50

29/07/2022 09:07:27



1 **Adran A**
1 : 50



2 **Adran B**
1 : 50

Rhif.	Disgrifiad	Dyddiad

Mrs Jones

Priordy

Trawstoriad

Rhif Project	Rhif Project
Dyddiad	Dyddiad Cyhoeddi
Lluniadwyd gan	Awdur
Gwiriwyd gan	Gwiriwr

Atodiad C

Graddfa 1 : 50

29/07/2022 09:07:27