CYFLWYNIAD	2
TROSGLWYDDO STOC	2
STRATEGAETH	2
AMCANION	3
SAMPLO	3
RHAGLEN DREIGL	4
FFORMAT YR AROLWG	4
CASGLU DATA	5
DYRANNU ADNODDAU	5
Y RHAGLEN A MONITRO	7
DADANSODDI DATA	7
COSTAU CYDRANNAU	9
RHAGOLYGON CYLCH OES CYDRANNAU	9
ATODIAD 1 - RHAGOLYGON CYLCH OES CYDRANNA	12
ATODIAD 2 - CYFLWR CYDRAN A MESUR O'R EFFAITH PE BAI'N METHU	17
APPENDIX 3 - RHESTR LEIAF O'R ELFENNAU I'W CYNNWYS MEWN AROLWG.	19
GEIRFA	24

CYFLWYNIAD

Mae'r ddogfen hon yn cynnwys cyngor a chanllawiau ynglþn â'r broses o gynnal arolygon o gyflwr y stoc tai a reolir gan awdurdodau lleol. Ei nod yw cynorthwyo awdurdodau lleol i wella rheolaeth hirdymor eu stoc tai.

TROSGLWYDDO STOC

Bydd y Canllawiau Trosglwyddo Stoc Tai a gyhoeddir gyda hyn gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru yn cynnwys gofynion penodol o ran gwybodaeth am gyflwr stoc, a bydd angen i awdurdod lleol cydymffurfio â'r gofynion hynny hwy os yw'n dymuno cael caniatâd i drosglwyddo stoc. Pan fo awdurdod lleol yn cynnal arolwg cyflwr stoc, boed hynny gyda golwg ar y posibilrwydd o drosglwyddo stoc ai peidio, dylid darllen y canllaw hwn ar y cyd â'r Canllawiau Trosglwyddo Stoc Tai.

STRATEGAETH

Dylai cynllun ar gyfer cynnal arolwg cyflwr stoc fod yn rhan o strategaeth gynhwysfawr ar gyfer gwaith cynnal cynlluniedig yn y dyfodol. Dylai fod yn gysylltiedig hefyd ag unrhyw bolisïau ar gyfer ailfuddsoddi, gwelliannau ac effeithlonrwydd ynni.

Dylai'r cynllun arolwg cyflwr stoc gwmpasu'r prif elfennau canlynol: -

- Amcanion yr arolwg
- Manylion am y sampl ystadegol-gynrychiadol a ddefnyddir ar gyfer yr arolwg
- Rhaglen dreigl i sicrhau cylch rheolaidd o arolygon
- Ffurflen arolygu sy'n briodol o fanwl
- Y modd y cesglir ac y cofnodir y data
- Yr adnoddau angenrheidiol ar gyfer cynnal yr arolwg a dadansoddi'r data
- Y dull o fonitro'r gwaith
- Y modd y dadansoddir y data
- Cronfa ddata o gostau cydrannau
- Rhagolygon cylch oes a gytunwyd ar gyfer cydrannau

Disgrifir yr elfennau uchod yn fwy manwl yn yr adrannau sy'n dilyn.

AMCANION

Dylai arolygon amcanu i ddarparu asesiad cyffredinol o gyflwr y stoc. Gellir cyflawni hynny trwy ddefnyddio sampl gynrychiadol o anheddau, gan gynnwys pob gweithiau allanol cysylltiedig.

Nid oes angen arolygu 100% o'r stoc er mwyn cynnal arolwg cyffredinol.

Y prif amcanion ddylai fod:-

- Asesiad atgyweirio, h.y. nodi natur a maint diffygion yr holl stoc tai (Dylai unrhyw atgyweiriadau brys sy'n angenrheidiol, ac a ddaw i'r amlwg yn ystod yr arolwg, gael eu cofnodi a'u trin ar wahân, ac ni ddylid eu cynnwys yng nghronfa ddata'r arolwg).
- Cofnod o nodweddion sylfaenol yr eiddo, gan gynnwys oed yr anheddau, eu lleoliad, y grŵp cleientiaid, ffurf yr adeiladau a'r mathau o adeiladwaith
- Cyflwr cyfredol y prif elfennau a chydrannau gan ddefnyddio system godio safonol (gweler Atodiad 2), ynghyd ag amcangyfrif o'r gost a'r flwyddyn amnewid
- Data sy'n ofynnol ar gyfer adroddiadau Deddf Arbed Ynni Cartref (HECA), gan gynnwys mesur Gweithdrefn Asesu Safonol (SAP) i bob eiddo unigol
- Rhagolwg 30 mlynedd o gost gosod cydrannau newydd yn lle hen rai.

SAMPLO

Dylid cynnal arolwg peilot bychan ar sampl gynrychiadol o'r stoc er mwyn dilysu fformat, cynnwys a methodoleg yr arolwg, a sicrhau cysondeb rhwng gwahanol syrfewyr. Gellir cynnal yr arolwg peilot mewn anheddau gwag, sy'n cynnig cyfle ardderchog i hyfforddi ac i feincnodi barn y gwahanol syrfewyr am eu cyflwr, gan fod mynediad iddynt ar gael bob amser.

Nid oes raid i'r sampl ar gyfer arolwg peilot fod yn fwy na 5% o'r stoc a gynhwysir yn y prif arolwg.

Dylid gwirio'r dull o ddadansoddi data'r arolwg yr un pryd ag y cynhelir y peilot, er mwyn sicrhau bod yr adroddiadau'n cynnwys pob gwybodaeth sy'n ofynnol. Mae'n bwysig peidio â chychwyn na chomisiynu'r prif arolwg cyn bod y peilot wedi ei gwblhau a'i werthuso ac unrhyw broblemau sy'n codi ohono wedi eu datrys.

Dylai'r prif arolwg amcanu i gynnwys : -

- Sampl ystadegol-gynrychiadol o fewn pob ffurf adeilad, pob math o adeiladwaith, pob amrywiad gyda / heb welliannau, a phob band oedran
- Arolygon mewnol o sampl gynrychiadol o'r fflatiau neu fflatiau deulawr ym mhob bloc a arolygir, gan arolygu 2 o leiaf yn y blociau lleiaf
- Dylid cynnal arolwg mewnol o bob annedd ddi-rym, tra bo cyfle i wneud hynny.

RHAGLEN DREIGL

Er mwyn cadw'r wybodaeth am gyflwr y stoc yn gyfoes, dylid cynnal cylchoedd rheolaidd o arolygon. Dylid o leiaf arolygu sampl gynrychiadol o'r holl stoc bob 5 mlynedd. Dewis arall fyddai gweithredu rhaglen dreigl 5 mlynedd, gan arolygu sampl gynrychiadol o 20% o'r stoc bob blwyddyn. Yn dibynnu ar yr amgylchiadau, hwyrach y bydd yn briodol arolygu canran uwch o'r stoc ambell flwyddyn, er mwyn gwrthbwyso canran is a arolygir yn ystod blwyddyn arall.

Dylai'r samplo ar gyfer y rhaglen dreigl roi blaenoriaeth i'r canlynol: -

- Eiddo lle yr oedd y prif arolwg yn rhagweld y byddai prif gydrannau'n methu o fewn 2 neu 3 blynedd (dylid ailarolygu'r rhain yn ystod y rhaglen dreigl er mwyn monitro oes weddillol ragweledig pob cydran yn effeithiol).
- Dylid cynnwys eiddo sydd o dan 5 oed (os oes eiddo o'r fath), fel ymarfer gweinyddol.

FFORMAT YR AROLWG

Dylid cynllunio'r arolwg er mwyn casglu o leiaf hynny o wybodaeth sy'n gyson â chyrraedd yr amcanion (gweler Atodiad 3). Er bod manteision eglur mewn casglu dim ond y lleiafswm angenrheidiol o wybodaeth, mae'n bosibl y ceir budd o ddefnyddio'r arolwg i gasglu gwybodaeth ychwanegol (gweler yr enghreifftiau ar ddiwedd Atodiad 3).Wrth gynllunio'r fformat dylid ystyried y canlynol -

- Dylid defnyddio codau cyfeirio ar gyfer y cydrannau, er mwyn prosesu data'n effeithiol mewn fformatau adroddiad amrywiol.
- Dylid defnyddio codau ar gyfer cyflwr cydrannau (A – E) a mesur o’r effaith pe bai’n methu (1 – 4) fel dull syml o flaenoriaethu rhaglenni gwaith (gweler Atodiad 2).
- Dylid cadw nifer y gwahanol gydrannau mor isel ag y bo modd trwy ystyried pa gydrannau sy'n debygol o gael eu grwpio gyda'i gilydd o

fewn contract amnewid unigol, a chofnodi'r rheini fel un gydran yn yr arolwg. Mae cydgrynhoi cydrannau yn symleiddio'r arolwg ac yn ei wneud yn haws i'w gynnal, onid yw gwneud hynny'n gwrthdaro â pholisi o amnewid dim ond y cydrannau unigol sydd wedi methu.

- Dylai atgyweiriadau sy'n galw am ymateb brys, ac y dylid eu hysbysu a'u cwblhau ar unwaith, gael eu cofnodi ar wahân i fformat safonol yr arolwg.
- Dylai gwybodaeth ynglþn ag addurno cylchol a gwasanaethu offer (os cesglir yr un pryd â'r arolwg) gael ei chofnodi ar wahân i fformat safonol yr arolwg. Os cesglir gwybodaeth am gyflwr rhai cydrannau eisoes, yn rhan o gontract gwasanaethu blynyddol, e.e. boeleri nwy, nid oes raid cynnwys y wybodaeth honno yn yr arolwg, ond dylid er hynny ei chynnwys yn y rhagolygon gwariant hirdymor, trwy ymarfer gweinyddol.
- Dylid casglu meintiau mesuredig, os oes modd, fel ymarfer gweinyddol o ddyluniadau 'fel yr adeiladwyd'. Bydd costio cydrannau ar sail meintiau cyfartalog yn ddigonol yn y mwyafrif o achosion.
- Dylid cynnwys cofnodion ffotograffig o brif olygon adeiladau os yw'n ymarferol. Mae ffotograffau'n ffordd hwylus o adnabod yr adeiladau cywir yn ogystal ag atgyweiriadau allanol gweladwy.

CASGLU DATA

Bydd angen i awdurdodau lleol benderfynu ar ddull o gofnodi data'r arolwg. Yn gyffredinol, gellir eu casglu gyda pheiriannau cledr-llaw electronig neu eu cofnodi gyda llaw ar ffurflenni papur.

Os defnyddir dull electronig, rhaid iddo fod yn gytûn â'r meddalwedd a ddefnyddir i ddadansoddi'r data. Dylid ystyried yn ofalus cyn dewis caledwedd arolygu, gan roi sylw penodol i gryfder yr offer, oes batri, cyfleuster i fethu'n ddiogel heb golli data, cynhwysedd cadw a storio data, cyfleuster llwytho-i-lawr a dibynadwyedd.

Pan fo ymgynghorwyr allanol yn defnyddio dull electronig i gasglu data, dylai hyfforddi'r staff mewnol i ddefnyddio'r offer fod yn rhan o'u briff, os bwriedir cynnal arolygon neu brosesu data'n fewnol yn y dyfodol.

DYRANNU ADNODDAU

Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod yr unigolion sy'n cynnal yr arolygon yn hyfedr yn y gwaith. Gall technegwyr adeiladu cymwys, gyda dealltwriaeth dda o waith adeiladu, a diffygion a methiannau adeiladau, gynnal arolygon cyflwr yn llwyddiannus.

Mae dwy agwedd i'w hystyried ar y gwaith o asesu'r anghenion adnoddau: -

- Cost cynnal yr arolwg a phrosesu'r data.
- Cost cwblhau atgyweiriadau brys a ganfyddir yn ystod yr arolwg. Mae hyn yn cynrychioli gwariant ychwanegol sy'n deillio o'r angen i wneud atgyweiriadau brys, na fyddid hwyrach wedi dod o hyd iddynt heb gynnal yr arolwg. Ni ellir gwybod maint y costau hyn cyn cwblhau'r arolwg.

Mae angen i'r awdurdodau lleol ystyried a yw'n ofynnol iddynt gael cyngor arbenigol i baratoi cynlluniau, methodoleg, fformatau arolygu, dogfennau tendro, ac yn y blaen.

Wrth ddewis rhwng defnyddio staff mewnol neu ymgymerwyr allanol, dylid ystyried y goblygiadau canlynol o ran adnoddau: -

- Anghenion hyfforddi'r staff mewnol.
- Y manteision o ddefnyddio a chynyddu gwybodaeth y staff mewnol am y stoc tai.
- Ymchwil rhagarweiniol, sefydlu amcanion, paratoi'r briff.
- Cynllunio'r arolwg, a ffurflenni'r arolwg.
- Asesu costau ymgynghorwyr, tendro a chomisiynu.
- Cydgysylltu'r arolwg a rheoli ansawdd
- Trefnu mynediad i'r tai.
- Cost uniongyrchol yr arolwg.
- Sicrhau cytunedd rhwng meddalwedd, rhaglennu, mewnbwn a dadansoddi data.
- A oes a wnelo'r arolwg ag ystyried trosglwyddo stoc tai i landlord cymdeithasol cofrestredig. Os felly, byddai mantais eglur mewn defnyddio ymgynghorwyr annibynnol.

Y canlynol yw manteision ac anfanteision defnyddio **ymgynghorwyr:**

MANTEISION	-Enillion mewn amser a chostau sefydlu -Y gost yn wybyddus -Caffael y cynnyrch terfynol yn gyflym **-Annibyniaeth yr arolwg (sy'n arbennig o bwysig os yw'r data i'w defnyddio ynglþn â throsglwyddo stoc)**
ANFANTEISION	- Colli rheolaeth uniongyrchol ar y broses - Perfformiad anhysbys

- Hyfedredd mewnol heb ei ddatblygu
- Posibilrwydd o gost uwch

Y RHAGLEN A MONITRO

Dylid pennu rhaglen gydag amserlen realistig, ar gyfer pob cam yn y broses arolygu, a ddylai gynnwys yr elfennau canlynol: -

- Paratoi methodoleg
- Asesu gwerth am arian (arolwg mewnol ynteu ymgynghorwyr allanol)
- Paratoi dogfennau briff / tendro (os yn briodol), ond nid yn gynharach na 6 mis cyn gwahodd tendrau
- Dogfennau briff / tendro i'w gwirio gan ymgynghorydd (os paratoir hwy'n fewnol)
- Y broses tendro (os yn briodol)
- Arolwg peilot (caniatewch o leiaf 4 wythnos i ddilysu'r canlyniadau ac i brofi'r meddalwedd dadansoddi data)
- Newidiadau i'r fethodoleg ac i fformat yr arolwg (os oes angen)
- Y prif arolwg cyflwr dechreuol
- Rhaglen dreigl o arolygon.

Dylid monitro'r gwaith a wneir gyferbyn ag amserlenni'r camau uchod yn rheolaidd. Rhaid cynnal cyfarfodydd rheolaidd gyda'r ymgynghorwyr neu'r tîm mewnol, er mwyn sicrhau bod yr amcanion a dargedir, o ran ansawdd gwybodaeth a chanlyniadau, yn cael eu cyrraedd. Dylid darparu adroddiadau i'r adran gleient ar ddiwedd cyfnodau allweddol.

Mae'n bwysig cael llif cyson o wybodaeth er mwyn cael data i'w dadansoddi yn ystod y camau cynnar, rhag darganfod yn rhy hwyr bod y wybodaeth neu'r adroddiadau a ddarperir ar ddiwedd yr ymarfer yn amhriodol neu'n anaddas.

DADANSODDI DATA

Yn ddelfrydol, dylid ystyried gwybodaeth am gyflwr stoc yn rhan o strategaeth reoli gwybodaeth gyffredinol, i ddarparu gwybodaeth allweddol sy'n gyson a defnyddiol, i'r holl adrannau. Byddai'n fuddiol pe bai'r diffiniadau sydd yn y data yn gyson trwy'r awdurdod lleol, er enghraifft gellid defnyddio'r un rhifau cyfeirio unigryw ar gyfer eiddo ym mhob adran.

Mae'n hanfodol defnyddio meddalwedd cyfrifiadurol i ddadansoddi data arolwg cyflwr. Dylai'r system a ddewisir allu cyflwyno gwybodaeth mewn fformatau adroddiad y gellir eu defnyddio fel offeryn cynllunio i baratoi rhagolygon hirdymor. Mae angen i'r awdurdodau lleol ddewis rhwng naill ai system arunig, neu system

integredig gyda chysylltiadau rhwng y meddalwedd cyflwr stoc a'r meddalwedd atgyweirio ymatebol. Dylid osgoi unrhyw system sy'n or- uchelgeisiol neu'n rhy gymhleth, rhag bod yr amser, y drafferth a'r gost yn gorbwyso ansawdd a defnyddioldeb y wybodaeth derfynol. Dylai pob meddalwedd dadansoddi data gael ei arddangos a'i brofi'n llawn ar ddata arolwg real cyn ymrwymo'n derfynol i'w ddefnyddio.

Dylai'r meddalwedd dadansoddi data ddarparu set gyflawn o gyfleusterau adrodd a holi fel y gellir dod o hyd i wybodaeth benodol yn hawdd, a dadansoddi costau gan gyflwyno adroddiad ohonynt ar ffurf tabl. Dylai fod yn hawdd allforio'r wybodaeth i'w defnyddio mewn cynlluniau ariannol a chynlluniau busnes.

Dylai fod modd dilysu manwl-gywirdeb adroddiadau hollgynhwysol (sy'n cwmpasu grwpiau o briodweddau), os yw'r system yn caniatáu dadansoddi ar ffurf adroddiadau mwy manwl, a all ganolbwyntio ar amrywiaeth o feysydd penodol yn y gronfa ddata. Dylai fod yn bosibl wedyn olrhain cyfansymiau'r adroddiadau mwy manwl trwodd i'r adroddiadau hollgynhwysol. Trwy hynny byddai strwythur yr adroddiadau'n dangos yn eglur bod cost unrhyw gydran unigol o fewn eiddo penodol wedi ei chynnwys yn fanwl-gywir yn yr adroddiadau hollgynhwysol.

Yn benodol, dylai'r cyfleuster adrodd allu dadansoddi neu wahanu costau yn nhermau'r canlynol, ymysg eraill: -

- Y stoc gyfan, fel y gellir ei grynhoi a'i asesu yn ei gyfanrwydd
- Ardaloedd daearyddol neu ardal unigol, i'w harchwilio ar wahân
- Gwahanol gategorïau o ddeiliadaeth
- Adeiladau unigol, gan gynnwys nodi'r adeiladau sydd â'r rhagolygon costau uchaf dros gyfnod penodol a chan ddangos hefyd rhagolygon costau'r cydrannau unigol o fewn eiddo penodol
- Cydrannau unigol neu grwpiau o gydrannau perthynol y gellid eu crynhoi mewn un pecyn o weithiau
- Bandiau amser penodol o rhwng 1 a 10 mlynedd, gyda chyfleuster i wahanu blynyddoedd unigol ar gyfer eu dadansoddi.

Dylai fod modd i bob un o'r adroddiadau uchod darparu rhagolwg 30 mlynedd.

Cyn y gellir cynnwys y rhagolygon costau mewn unrhyw gynllun strategol neu ariannol, neu gynllun busnes, bydd angen eu hadolygu er mwyn gweld i ba raddau y gellir eu "llyfnu". Llyfnu yw'r broses o symud y gwariant a ragwelir ar gyfer blwyddyn benodol ymlaen neu yn ôl, er mwyn osgoi cribau a chafnau yn y gwariant.

Er enghraifft, hwyrach y bydd angen “llyfnu'r” gwariant dan yr amgylchiadau canlynol: -

- Pan nad oes gan awdurdod lleol y gallu i ymgymryd â'r holl waith cynnal cynlluniedig yn ystod y flwyddyn benodol a nodir yn yr arolwg
- Pan grynhoir contractau ar gyfer amnewid mathau penodol o gydrannau, gan arbed costau sylweddol trwy symud gwaith ymlaen neu yn ôl
- Pan gyflawnir mathau diberthynas o waith yr un pryd, oherwydd bod angen codi sgaffold ar gyfer pob un.
- Er mwyn cyflawni gweithiau yn eu trefn briodol

Ni ddylid gohirio gwaith er mwyn llyfnu os oes angen ei wneud ar frys.

COSTAU CYDRANNAU

Gellir defnyddio amrediad o wahanol ddulliau i ganfod costau cydrannau, gan gynnwys ffynonellau fel Rhestr Brisiau’r Ffederasiwn Tai Cenedlaethol (NHF), Llyfr Prisiau Wessex a Llyfr Prisiau'r BMI (Isadran Gynnal Adran Gwybodaeth Costau Adeiladu Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig). Gellir cael gwybodaeth hefyd gan ymgynghorwyr sydd â chronfeydd data o gostau cydrannau safonol, neu o gronfeydd sydd wedi eu hintegreiddio mewn pecynnau meddalwedd cynnal a chadw.

Dylid adolygu'n rheolaidd unrhyw system a ddefnyddir i gostio cydrannau, er mwyn sicrhau ei bod yn adlewyrchu amgylchiadau'r farchnad gyfredol yn ardal weithredu'r awdurdod lleol, yn fanwl-gywir.

Wrth gostio'r cydrannau dylid caniatáu ar gyfer y canlynol: -

- tynnu allan a chael gwared â'r gydran fethedig
- cyflenwi a ffitio cydrannau newydd
- adfer gwaith addurno a gorffeniadau
- amser ac elw'r contractwr
- ffioedd a gorbenion

RHAGOLYGON CYLCH OES CYDRANNAU

Rhan allweddol o asesu pa waith sy'n ofynnol yw penderfynu pa bryd y bydd angen gwneud y gwaith. Dylid nodi unrhyw beth y mae angen ei wneud ar unwaith (gwasgerir fel arfer dros bum mlynedd). Ar ôl cael y gwaith brys o'r ffordd, dylid ystyried beth fydd angen ei wneud yn y dyfodol, o ran amnewid neu adnewyddu sylweddol. Mae amseriad gwaith o'r fath yn bwysig gan y bydd yn effeithio ar y costau yn y dyfodol. Mae'n bwysig hefyd ystyried barn y syrfewyr

wrth amcangyfrif y cyfnod tan yr amnewid cyntaf, gan fod cydrannau adeiladau yn aml yn perfformio'n well neu'n waeth nag a awgrymir gan eu cylchoedd oes safonol, gan fod ffactorau amgylcheddol ac amgylchiadau lleol yn effeithio arnynt. Dylid defnyddio'r cylchoedd oes safonol pan fo'r cydrannau bron yn newydd.

Bydd angen newid rhai cydrannau mewn adeiladau fwy nag unwaith yn ystod unrhyw gyfnod o 30 mlynedd. Er mwyn penderfynu pa bryd i wneud hynny, rhaid sefydlu cylchoedd oes priodol ar gyfer cydrannau adeiladu. Mae'r cylchoedd oes a bennir yn gritigol, oherwydd eu heffaith sylweddol ar y rhagolygon gwariant.

Gall nifer o ffactorau effeithio ar hirhoedledd cydran. Mae angen ystyried y materion canlynol wrth geisio rhagweld hyd oes cydrannau:-

- Y defnydd y gwnaed y gydran ohono
- Cynllun ac ansawdd gwneuthuriad y gydran
- Manylion y cynllun i'w hymgorffori yn yr adeilad
- Crefftwaith ar y safle
- Ffactorau amgylcheddol
- Y modd y defnyddir y gydran gan y tenant
- Lefelau cynnal a chadw

Bydd angen i'r awdurdodau lleol gyfartalu oesau'r cydrannau ar draws eu stoc, gan gymryd i ystyriaeth y ffactorau canlynol:-

- Ni ddylid gwyro rhagolygon yn ormodol oherwydd profiad o fethiant cynnar mewn rhai mathau o gydrannau, os yw mwyafrif y math penodol hwnnw o gydran yn debygol o gael oes hwy o lawer.
- Os gweithredir polisi o amnewid cydrannau penodol yn ymatebol, wrth a phan byddant yn methu, mae angen ystyried a ddylid cynnwys y cydrannau penodol hynny o fewn rhaglen gynnal gynlluniedig.
- Mae angen cysoni rhagolygon oes cydrannau cysylltiedig, er enghraifft, gellir dewis rhagolwg oes i wynebfyrddau sy'n ddwywaith y rhagolwg i landeri, fel y gellir newid wynebfyrddau bob ail dro pan newidir y landeri.
- Gall newidiadau ym manylebau'r cydrannau estyn eu cylch oes.
- Os oes gwahaniaeth rhwng oes ddisgwyliedig cydran bresennol ac oes y rhai a osodir yn ei lle pan fydd angen ei newid, dylai'r oes cydran gyfartalog a ddewisir adlewyrchu oes ddisgwyliedig y gydran newydd.
- Os yw'r tenantiaid wedi gwella'u cartrefi, neu os nad yw'r tenantiaid yn dymuno newid ac yn hapus gyda chyflwr y gydran fel y mae, e.e. ffitiadau cegin, bydd angen addasu'r rhagolygon.

Y cwestiwn a ddylid ei ofyn wrth ddewis oes gyfartalog ar gyfer cydran benodol yw "A fydd y dewis hwn yn gwneud darpariaeth ariannol resymol ar gyfer amnewid yn y dyfodol?"

Oherwydd yr holl sefyllfaoedd sy'n bosibl, mae'n anochel y bydd oes ddisgwyliedig cydran benodol mewn adeilad yn amrywio. Fodd bynnag, i ddibenion gwybodaeth, mae Cynulliad Cenedlaethol Cymru wedi sefydlu "oes ddiofyn" i bob cydran, ynghyd â goddefiant + / – ar gyfer pob un. (gweler Atodiad 1).

Yr "oes ddiofyn" yw barn Cynulliad Cenedlaethol Cymru am oes gyfartalog resymol y gydran, yng ngoleuni profiad Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru a'r gwaith a wneir gan y Sefydliad Ymchwil Adeiladu (BRE) yn ogystal â'r oesoedd cydrannau yswiriedig a gyhoeddir gan Housing Association Property Mutual (HAPM).

Mae gwybodaeth bellach ar gael o'r Isadran Perfformiad a Chyllid Tai. Cysylltwch â'r Archwilwyr Cynnal Tai, Allan Bond, rhif teleffon 029 2082 6931, neu Paul Davies, rhif teleffon 029 2082 6930.

ATODIAD 1 - RHAGOLYGON CYLCH OES CYDRANNAU

CYNULLIAD CENEDLAETHOL CYMRU (CCC)

Elfen	Cydran	Deunydd	Oes Ddiofyn CCC (Blynyddoedd)	Goddefiant	
				+ Blynyddoedd	– Blynyddoedd
TO	Adeiladwaith	Pren	60	40	10
	Gorchudd	Llechen Naturiol	60	40	10
		Llechen artiffisial	35	5	5
		Teils concrid	40	20	5
		To ffelt 3 haen	15	5	5
	Wynebfyrddau ac estyll tywydd	Pren	25	5	5
		PVCu	40	10	10
	Offer dŵr glaw	Alwminiwm	40	10	10
		PVCu	20	5	5
WALIAU ALLANOL	Wal Ceudwll	Gwaith maen	60	40	10

Elfen	Cydran	Deunydd	Oes Ddiofyn CCC (Blynyddoedd)	Goddefiant	
				+ Blynyddoedd	– Blynyddoedd
		Ffrâm bren	60	40	10
	Wal soled	Gwaith maen	60	40	10
		Rendr	30	10	5
FFENESTRI A DRYSAU	Fframau ffenestri	Pren meddal	25	5	5
		PVCu	25	5	5
		Alwminiwm	30	5	5
	Drysau a fframiau allanol	Pren meddal	20	5	5
		Pren caled	25	5	5
		PVCu	20	5	5
		Alwminiwm	30	5	5
	Gwydro	Unedau gwydro dwbl	20	10	5
GORFFENIADAU MEWNOL	Lloriau	Gorchudd	15	5	5

Elfen	Cydran	Deunydd	Oes Ddiofyn CCC (Blynyddoedd)	Goddefiant + Blynyddoedd	Goddefiant – Blynyddoedd
		Byrddio	40	25	5
	Waliau	Plastr	50	15	10
	Nenfydau	Cyfan	40	25	5
WALIAU MEWNOL	Adeiladwaith	Gwaith maen	60	40	10
		Styd pren / metel	60	40	10
LLORIAU UCHAF	Adeiladwaith	Concrit	60	40	10
		Pren	60	40	10
DRYSAU MEWNOL	Drysau tân	Cyfan	25	5	5
	Drysau eraill	Cyfan	25	5	5
FFYNHONNELL GWRES	Boeler / pwmp / switshis rheoli	Tanwydd soled	15	5	5
		Nwy cyffredin	15	5	5

Elfen	Cydran	Deunydd	Oes Ddiofyn CCC (Blynyddoedd)	Goddefiant	
				+ Blynyddoedd	– Blynyddoedd
		Nwy – combi	15	5	5
		Nwy - cyddwyso	15	5	5
GWRESOGI GOFOD	Rheiddiadur-on	System wleb	25	5	5
	Rheiddiadur-on cadw	Trydan	15	5	5
FFITIADAU	Cegin	Cyfan	15	5	5
OFFER GLANWEITHDRA	Baddonau Toiledau Basinau	Cyfan	25	5	5
GOSODIADAU TRYDANOL	Gwifrau ac atodion	Cyfan	30	5	5
	Ffitiadau	Cyfan	30	5	5
	Cawodydd trydan	Cyfan	10	5	5
AWYRU	Ffaniau echdynnu	Cyfan	10	5	5
OFFER DIOGELWCH	Canfyddwyr gwres / mwg	Cyfan	10	5	5
CYFATHREBU	Mynediad trwy'r drws	Cyfan	15	5	5

Elfen	Cydran	Deunydd	Oes Ddiofyn CCC (Blynyddoedd)	Goddefiant	
				+ Blynyddoedd	– Blynyddoedd
	Offer galwadau argyfwng	Cyfan	10	5	5
TIRLUNIO CALED	Palmentydd	Cyfan	30	10	10
TERFYNAU'R SAFLE	Waliau terfyn	Cyfan	60	40	10
	Ffensys terfyn	Cyfan	15	10	5

ATODIAD 2 - CYFLWR CYDRAN A MESUR O'R EFFAITH PE BAI'N METHU

<u>Cod Cyflwr</u>

A. CYFLWR DA IAWN	- Fel newydd, dim gwaith yn ofynnol
B. CYFLWR DA	- Rhai arwyddion heneiddio, ond gweledol yn bennaf.
C. CYFLWR CYFARTALOG	- Olion pendant o draul a gwisgo, ond defnyddiadwy gyda lefel dderbyniol o waith cynnal a chadw.
D. CYFLWR GWAEL	- Defnyddiadwy, <u>ond</u> gydag oes fer yn unig. Byddai gwaith cynnal helaeth yn ofynnol er mwyn i'r gydran dan sylw barhau'n ddefnyddiol. Pydredd / heneiddio gweladwy'n debygol. Disgwylir y bydd yn dirywio i'r categori E o fewn pum mlynedd.
E. CYFLWR GWAEL IAWN	- Ar fin methu'n gyfan gwbl. Y gydran wedi cyrraedd terfyn ei hoes economaidd.

Mesur o’r Effaith pe bai Cydran yn Methu

1. Colli amwynder

Methiant cydran sy'n arwain at golli defnydd o'r amwynder y gosodwyd y gydran ynddo, e.e. colli'r defnydd o ystafell, ail fynedfa etc.

2. Cost uchel

Methiant cydran sy'n arwain at:

gost uchel i amnewid / adnewyddu'r gydran;

a / neu ddifrod canlyniadol costus i gydrannau eraill

a / neu golled rhent sylweddol oherwydd bod yr eiddo'n ddi-rym.

Er enghraifft gorchudd to wedi cyrraedd diwedd ei oes economaidd a'r eiddo felly'n adfeiliedig a di-rym

3. Iechyd, diogelwch a sicrwydd

Methiant cydran sy'n achosi risg ddifrifol i iechyd, diogelwch a sicrwydd tenantiaid a / neu drydydd bartïon, e.e. cyddwyso / llwydni difrifol, methiant grisiau dihangfa dân, terfyn anniogel mewn man sy'n agored i niwed.

4. Peryglu bywydau

Perygl i fywydau neu berygl o niwed difrifol, e.e. adeilad peryglus sydd ar fin dymchwel.

RHESTR LEIAF O'R ELFENNAU I'W CYNNWYS MEWN AROLWG – ATODIAD 3

<u>To.</u>

Simnai
Strwythur
Gorchuddion
Wynebfyrddau ac estyll tywydd
Offer dŵr glaw

<u>Waliau allanol (gan gynnwys siliau a linteri).</u>

Wal ceudwll
Wal soled
Pwyntio
Rendr
Arwisgiadau

<u>Ffenestri a drysau allanol (gan gynnwys fframiau a rhiniogau).</u>

Fframiau ffenestri (gan gynnwys y gwydrau)
Drysau allanol

<u>Gorffeniadau mewnol</u>

Llawr
Waliau
Nenfydau

<u>Waliau a pharwydydd mewnol.</u>

Adeiladwaith

<u>Lloriau uchaf</u>

Pob un

Drysau mewnol

Drysau tân
Drysau eraill

Grisiau

Rhesi grisiau, gan gynnwys balwstrau a chanllawiau

Ffynhonnell gwres

Boeler, pwmp a rheolyddion
Arall

Gwresogi gofod

Rheiddiaduron, gan gynnwys falfiau a pheipiau
Rheiddiaduron cadw
Tanau

Ffitiadau

Unedau cegin, gan gynnwys byrddau gwaith, sinciau, tapiau a theils

Offer glanweithdra

Pob eitem (toiledau, basinau etc), gan gynnwys peipiau dŵr poeth ac oer a pheipiau gwastraff.

Offer trydanol

Cawod drydan

Gosodiadau trydanol

Gwifrau
Ffitiadau

Systemau awyru

Ffaniau echdynnu
Arall

Lifft.

Lifft teithwyr
Lifft grisiau

Gosodiadau diogelwch.

Canfodyddion mwg / gwres
Diffoddwyr tân
Blancedi tân

Gosodiadau cyfathrebu

Mynediad trwy'r drws
System alwadau argyfwng

Tirlunio caled a meddal

Llwybrau a ffyrdd mynediad
Ffyrdd
Grisiau allanol (rhesi neu risiau unigol)
Canllawiau allanol

Terfynau a rhaniadau'r safle

Ffensys terfyn
Waliau terfyn
Waliau cynnal

Draeniad.

Pob eitem

Gwasanaethau a gyflenwir o'r tu allan.

Pob un (gan gynnwys dŵr, nwy, trydan a theleffon)

Adeiladwaith atodol.

Pyrth a chynteddau
Balconïau
Garejis
Storfeydd / Cytiau
Diangfeydd tân

Cyffredinol.

Dylai'r Arolwg Cyflwr Stoc gynnwys yr elfennau canlynol yn ychwanegol :

Insiwleiddio’r to
Insiwleiddio ceudwll
Diogelwch tân
Iechyd a diogelwch
Lleithder / cyddwyso
Pydredd / plâu

Rhestrir rhai eitemau isod y byddai'n fuddiol casglu gwybodaeth amdanynt, yr un pryd ag y cynhelir arolwg cyflwr stoc:

Materion tai dirwystr, megis pa mor hwylus fyddai addasu'r eiddo, a pha addasiadau a wnaed eisoes, ar gyfer yr anabl

N.B. Wrth arolygu eiddo ar gyfer addasiadau i'r anabl, dylid arolygu 100%, y tu mewn a'r tu allan (nid yw samplo'n gwneud y tro).

Gwybodaeth effeithlonrwydd ynni (yn ychwanegol at y mesurau SAP), megis y Cynllun Mesur Cenedlaethol ar gyfer Ynni yn y Cartref (NHER) a lefel y CO_2 a ryddheir

Presenoldeb asbestos mewn unrhyw gydrannau adeiladu

Gwybodaeth am y proffil tenantiaid ac anghenion llety

Gwybodaeth er mwyn asesu pwyntiau rhent, megis arwynebedd llawr mewnol a maint gardd

GEIRFA

Grðp cleientiaid	- Categori o denant, e.e. anghenion cyffredinol, anghenion arbennig, henoed, etc.
Ffurf adeilad	- Math o adeilad, e.g. tþ teras, byngalo, fflat etc.
Math adeiladwaith	- Dull o adeiladu, e.g. waliau traddodiadol o frics a blociau, ffrâm goed, system adeiladu o ffatri.
Amrywiadau gyda / heb welliannau	- O fewn math penodol o adeiladwaith, y gwahaniaeth rhwng eiddo sydd wedi ei adnewyddu neu ei adfer, ac eiddo sydd prin wedi ei wella er pan godwyd ef gyntaf.
SAP (Gweithdrefn Asesu Safonol)	- Dull o gyfrifo mesur effeithlonrwydd ynni ar gyfer annedd benodol.
Crynhoi gweithiau	- Cyfuno gweithiau tebyg neu gysylltiedig o fewn un contract.
Ailfuddsoddi	- Gwario arian i adnewyddu eiddo sydd heb forgais na benthyciad yn dal yn ddyledus arno.
Gwelliannau	- Uwchraddio neu foderneiddio'r elfennau mewn annedd, hyd at y safonau byw cyfredol.
Effeithlonrwydd ynni	- Mesur o faint yr ynni y mae ei angen i ddarparu gwres, dðr poeth, golau, pðer, coginio etc. ar gyfer gofynion bywyd cyffredin mewn annedd benodol. Fel arfer, mae perthynas rhyngddo ag adeiladwaith yr annedd.
Sampl ystadegol-gynrychiadol	- Detholiad gofalus o'r gwahanol anheddau sy'n cynrychioli'n fanwl-gywir y meintiau a'r mathau o eiddo sy'n ffurfio cyfanswm stoc dai'r Awdurdod Lleol.
Cydran	- Unrhyw rannau sylfaenol a ddefnyddir yn adeiladwaith adeilad, wedi eu grwpio fel rheol yn elfennau, e.e. ffenestri, drysau, waliau, toeau, etc.