Yr Eiddo Delfrydol

Canllaw Landlordiaid i'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai

Tudalen	Cynnwys
3	Cyflwyniad
4	Lleithder a llwydni
5	Gormod o oerfel
6	Diogelwch nwy
7	Peryglon trydanol
8	Diogelwch tân
9	Diogelwch bwyd
10	Cwympo
11	Diogelwch
12	Gormod o bobl
13	Arwynebau poeth
14	Hylendid personol, glanweithdra a draeniau
15	Hylendid domestig, plâu a sbwriel
16	Defnyddio amwynderau
17	Yr adeilad neu ddarnau ohono’n cwympo
18	Taro yn erbyn pethau a mynd yn sownd
18	Golau
19	Gormod o wres
19	Sŵn
20	Gwybodaeth ychwanegol

Cyflwyniad

Mae’r llyfryn yn cynnwys gwybodaeth am yr hyn y bydd Swyddogion Diogelu Iechyd y Cyhoedd (y Tîm Tai Amlfeddiannaeth) yn chwilio amdano wrth arolygu eiddo rhent, a’r camau y gall landlordiaid eu cymryd i leihau’r peryglon cyffredin a geir yn y sector rhentu preifat.

Cyflwynodd Deddf Tai 2004 y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, sef y dull cyfreithiol o arolygu tai. Mae’r System yn golygu chwilio am unrhyw namau a diffygion i’r annedd gyfan, gan gynnwys llwybrau mynediad, gerddi ac adeiladau allan, a allai niweidio iechyd a diogelwch unrhyw ddeiliaid neu ymwelwyr â’r eiddo. Rhaid i swyddog archwilio’r eiddo yng nghyswllt 29 o wahanol beryglon wrth asesu annedd.

Fel landlord, eich cyfrifoldeb chi yw sicrhau nad oes peryglon yn eich eiddo, neu sicrhau eu bod yn cael eu lleihau i risg isel sy’n dderbyniol. Mae canllawiau i landlordiaid a gweithwyr proffesiynol ym maes eiddo ar y system mesur iechyd a diogelwch ar gyfer tai, ‘Housing Health and Safety Rating System - Guidance for Landlords and Property Related Professionals’, wedi’u cyhoeddi gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, a gellir dod o hyd i’r cyhoeddiad ar ein gwefan www.ceredigion.gov.uk

Rydym wedi llunio’r canllaw hwn ar yr Eiddo Delfrydol i’ch galluogi i ddeall y mesurau y dylid eu cymryd i osgoi peryglon, a’r safon ddelfrydol y dylid ei chyrraedd. Dim ond â’r peryglon mwyaf cyffredin y mae’r canllaw hwn yn ymdrin, ac nid yw’n gwbl gynhwysfawr o bell ffordd. Gallai fod angen cymryd camau pellach na chânt eu nodi yn y ddogfen hon. Bydd swyddog arolygu’n rhoi cyngor i chi ynghylch natur a graddau’r gwaith angenrheidiol os caiff perygl ei nodi.

Lleithder a llwydni

Bydd Swyddog yn...	chwilio am lwydni mewn ystafelloedd y mae modd byw ynddynt, e.e. ystafelloedd byw / ystafelloedd gwely, a lleithder gormodol mewn ceginau ac ystafelloedd ymolchi. Mae lleithder a llwydni yn gŵyn gyffredin.

Lleihau'r Perygl

1. Dylid sicrhau nad oes lleithder codi, lleithder treiddiol nac anwedd yn yr eiddo.

2. Dylai cwrs atal lleithder yr eiddo fod mewn cyflwr da.

3. Bydd darparu cyfleusterau sychu dillad yn annog y tenantiaid i beidio â sychu dillad ar wresogyddion, sy'n achosi lleithder/llwydni.

4. Dylid sicrhau bod y plymwaith wedi'i osod yn briodol er mwyn atal dŵr rhag gollwng ac atal lleithder a achosir wrth i ddŵr gael ei sblasio dan amodau arferol. Dylid sicrhau bod cyfleusterau wedi'u cysylltu'n gywir â phibellau gwastraff a'u bod yn cael eu cynnal a'u cadw'n rheolaidd.

5. Dylid sicrhau bod cafnau bargod a pheipiau dŵr wedi'u gosod yn gywir, eu bod yn sownd a'u bod yn cael eu cynnal a'u cadw er mwyn atal gweddillion rhag cronni.

6. Dylid gosod ffaniau echdynnu mewn ceginau ac ystafelloedd ymolchi i helpu i gael gwared â gwlybaniaeth.

7. Mae brics aer, fentiau sy'n gadael i aer lifo i mewn i'r ystafell yn araf, a fentiau yn y to a than y llawr yn fodd i awyru eiddo yn naturiol.

8. Bydd gwarchod eiddo rhag rhew yn helpu i osgoi problemau megis pibellau a thanciau'n byrstio.

9. Dylid sicrhau bod digon o ddeunydd inswleiddio thermol wedi'i osod a bod dull priodol o wresogi lle (gweler 'Gormod o oerfel').

Mwy o wybodaeth*: Safonau Prydeinig BS 5250 Code of practice for control of condensation in buildings, BS 8102: Code of practice for protection of structures against water from the ground, Rheoliadau Adeiladu - Dogfennau Cymeradwy: C (Site preparation and resistance to moisture), F (Ventilation of buildings), ac L (Conservation of fuel and power).*

Gormod o oerfel

Bydd Swyddog yn...	chwilio am system wresogi sefydlog y gellir ei rheoli ac sy'n gweithio'n iawn ym mhob un o'r ystafelloedd yn yr annedd. Yn ogystal, bydd y swyddog yn chwilio am inswleiddio digonol yn yr annedd ac am ffactorau sy'n achosi gormod o ddrafft, er enghraifft, drysau a ffenestri y mae angen eu hatgyweirio.

Lleihau'r Perygl

1. Dylid sicrhau bod digon o ddeunydd inswleiddio thermol yn strwythur yr adeilad er mwyn lleihau'r gwres a gollir. Mae hynny'n cynnwys inswleiddio'r llofft (o leiaf 270mm o drwch) ac inswleiddio'r wal geudod, os oes gan yr eiddo wal geudod.

2. Dylai fod modd i'r deiliaid reoli system wresogi sy'n gweithio'n iawn, ym mhob un o ystafelloedd yr annedd, gan gynnwys y cynteddau, a dylai fod gan y system amserydd. Dylai'r system fod wedi'i gosod yn gywir, a dylai gael ei chynnal a'i chadw gan beiriannydd cymwys, er enghraifft, peiriannydd sydd wedi cofrestru gyda Gas Safe a NICEIC.

3. Dylid sicrhau nad oes lleithder yn yr eiddo (gweler 'Lleithder a llwydni').

4. Bydd atal drafft drwy ffenestri a drysau a gosod ffenestri a drysau â gwydr dwbl hefyd yn helpu'r eiddo i gadw gwres i mewn.

5. Mewn adeiladau amlfeddiannaeth, mae'n bosibl y ceir dyfais ganolog i reoli'r modd y caiff lle ei wresogi. Rhaid bod y rheolyddion hynny'n caniatáu i'r deiliaid reoleiddio'r tymheredd yn eu hannedd.

6. Cyfeirir at Dystysgrif Perfformiad Ynni a sgôr Gweithdrefn Asesu Safonol yr eiddo. Argymhellir y dylai sgôr Tystysgrif Perfformiad Ynni'r eiddo gyfateb o leiaf i Fand D (55 – 68), a dylid cymryd camau gweithredu i wella eiddo sydd mewn bandiau is.

Mwy o wybodaeth*: Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy L1: Conservation of fuel and power in dwellings, a Dogfen Gymeradwy F: Ventilation of buildings.*

Diogelwch nwy

Bydd Swyddog yn...	archwilio unrhyw offer a ffliwiau sy'n gysylltiedig â nwy mewn annedd. Os bydd Swyddog yn amau bod nam ar unrhyw offer sy'n defnyddio nwy, nad yw'r system awyru'n ddigonol neu bod offer wedi eu gosod mewn mannau amhriodol, bydd yn ofynnol cael Tystysgrif Landlord ar gyfer Diogelwch Nwy gan beiriannydd sydd wedi cofrestru gyda chyrff addas, e.e. Gas Safe.

Lleihau'r Perygl

1. Mae dyletswydd ar landlordiaid i sicrhau bod archwiliad diogelwch nwy'n cael ei gynnal ar unrhyw offer a ffliwiau a'r modd y maent wedi eu gosod, ym mhob eiddo rhent, bob 12 mis gan beiriannydd cofrestredig, e.e. peiriannydd CORGI. Rhaid dangos copi o'r dystysgrif i denant newydd cyn iddo symud i mewn, neu ddangos copi i denant presennol cyn pen 28 diwrnod. Bydd y swyddogion yn gofyn i denantiaid a ydynt wedi gweld tystysgrif diogelwch sy'n ddilys cyn neu yn ystod eu tenantiaeth.

2. Dylid gosod dyfais synhwyro carbon monocsid i rybuddio'r deiliaid os bydd nwy'n cronni yn yr annedd. Dylid gosod a chynnal a chadw'r dyfeisiau hyn yn briodol.

3. Dylid cynnal a chadw ffliwiau'n rheolaidd, ac ni ddylent fod yn agos i ffenest y gellir ei hagor. Mae ffliwiau cytbwys yn osgoi'r tebygolrwydd y bydd nwyon hylosg yn llifo'n ôl, ac maent yn defnyddio llai o ynni.

4. Rhaid sicrhau bod offer sy'n llosgi nwy, olew a thanwydd solet wedi'u gosod yn gywir a'u bod yn cael eu cynnal a'u cadw'n gywir. Rhaid darparu system awyru'n unol â chanllawiau'r gwneuthurwyr.

5. Mae Nwy Petrolewm Hylifedig yn drymach nag aer, felly dylid darparu system awyru ar lefel y ddaear os caiff nwy o'r math hwnnw ei ddefnyddio.

Mwy o wybodaeth*: Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy J: Combustion appliances and fuel storage systems, BS 5440 Installation and maintenance of flues and ventilation for gas appliances of rated input not exceeding 70kW net (1st, 2nd, and 3rd family gases) – Rhan 2: Specification for installations and maintenance of ventilation for gas appliances, a BS 7880 Code of practice for draught control of existing doors and windows in housing using draught strips, BS 5482 Domestic butane- and propane-gas-burning installations Rhan I Specification for installations at permanent dwellings, a BS 5258 Rhan I Safety of domestic gas appliances Rhan I Specification for central heating boilers and circulators.*
Yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch – Llinell Cyngor ar Ddiogelwch Nwy - 0800 300363 neu ewch i www.hse.gov.uk/gas

Peryglon trydanol

Bydd Swyddog yn... archwilio’r gosodiad trydanol, gan gynnwys y mesuryddion, y ffiwsys, y gwifrau, y socedi, y ffitiadau golau a’r switshis. Gallai unrhyw ddiffyg a nodir arwain at gamau gweithredu pellach.

Lleihau’r Perygl

1. Dylai archwiliadau diogelwch trydanol gael eu cynnal gan beiriannydd cofrestredig, e.e. un sydd wedi cofrestru gyda NICEIC, a dylid cael Tystysgrif Profi Cyfnodol ar gyfer y gosodiad cyfan, a fydd fel rheol yn ddilys am gyfnod o 5-10 mlynedd.

2. Gall Dyfeisiau Cerrynt Gweddilliol ddarparu diogelwch ychwanegol. Gellir ymgorffori’r rhain yn uned y defnyddiwr. Mae Dyfais Cerrynt Gweddilliol yn ddyfais sy’n synhwyro diffygion yn y system drydanol ac sy’n diffodd y cyflenwad.

3. Dylid sicrhau bod unrhyw fetel sydd yn y golwg, megis pibellau nwy a dŵr, yn cael ei gysylltu â’r brif derfynell ddaearu.

4. Dylid sicrhau bod digon o socedi a switshis golau ar gael sydd wedi eu gosod mewn mannau priodol, er mwyn cyflenwi pŵer i unrhyw offer angenrheidiol a lleihau’r angen am geblau estyn. Fel canllaw, dylai fod o leiaf dau soced dwbl uwchlaw’r wyneb gweithio yn y gegin, yn ychwanegol at y socedi ar gyfer y prif offer. Dylai fod o leiaf dau soced dwbl ym mhob un o’r ystafelloedd gwely a’r ystafelloedd byw.

5. Dylid sicrhau nad oes unrhyw socedi mewn ystafelloedd ymolchi, ar wahân i socedi 12 folt AC (e.e. socedi ar gyfer offer eillio).

6. Efallai y bydd angen System Amddiffyn rhag Mellt os oes risg annerbyniol y gallai’r eiddo gael ei daro gan fellten.

Mwy o wybodaeth*: BS 7671 Requirements for electrical installations, a BS 6651 on a procedure for calculating the overall lightning strike risk factor for a building.*
Y Cyngor Diogelwch Trydanol – 0870 040 0561 neu ewch i www.electricalsafetycouncil.org.uk

Diogelwch tân

Bydd Swyddog yn...	chwilio am system synhwyro tân sy’n briodol i faint a chynllun yr eiddo, llwybr dianc a gaiff ei warchod (e.e. ffenestri dianc neu ddrysau tân) a diffygion mewn systemau trydanol neu systemau gwresogi.

Lleihau’r Perygl

1. Ym mhob annedd, rhaid sicrhau bod synwyryddion mwg sydd wedi’u cysylltu â’r prif gyflenwad trydan wedi’u gosod ar bob lefel yn yr eiddo, a rhaid eu bod wedi’u cysylltu â’i gilydd er mwyn sicrhau eu bod yn seinio ar yr un pryd. Dylai’r synwyryddion gael eu cynnal a’u cadw’n briodol a’u profi’n rheolaidd. (Mae larymau ar gael ar gyfer y sawl sydd â nam ar eu clyw.)

2. Dylai fod dull diogel o ddianc o bob rhan o’r annedd pe bai tân. Efallai y bydd angen ffenest ddianc ar y llawr cyntaf, yn enwedig os yw grisiau’n arwain i ystafell fyw yn hytrach na chyntedd sy’n arwain at allanfa allanol.

3. Dylid sicrhau bod yr annedd wedi’i hadeiladu o ddeunyddiau sy’n gwrthsefyll tân. Dylai’r modd y mae’r eiddo wedi’i ddylunio a’i adeiladu helpu i atal tân rhag ymledu. Dylai drysau mewnol (gan gynnwys drysau sy’n rhoi mynediad i fflatiau) fod yn rhai sy’n gwrthsefyll tân ac sydd wedi’u gosod yn briodol. Os oes drysau tân wedi’u gosod, dylai fod ganddynt seliau i atal mwg a dyfeisiau sy’n golygu eu bod yn cau ohonynt eu hunain, os oes systemau priodol wedi’u gosod hefyd ar gyfer synhwyro tân.

4. Bydd nifer ddigonol o socedi sydd wedi’u gosod mewn mannau priodol yn lleihau’r angen am geblau estyn a’r angen i orlwytho socedi. Dylid sicrhau bod y gosodiad trydanol (y bwrdd dosbarthu, y gwifrau ac ati) yn bodloni’r rheoliadau cyfredol, a dylid sicrhau ei fod wedi’i osod yn briodol a’i fod yn cael ei wirio a’i brofi’n rheolaidd. Ni ddylai’r socedi na’r switshis fod yn ddiffygiol.

5. Mae Dyfeisiau Cerrynt Gweddilliol yn helpu i atal tanau a achosir gan ddiffygion trydanol.

6. Dylid sicrhau na fydd ffwrn yn cael ei gosod wrth ymyl llwybr tramwyo, ac ni ddylai fod wrth ymyl deunyddiau sy’n llosgi.

7. Dylid sicrhau bod unrhyw gyfarpar ac offer a gaiff eu ffitio, a allai beri i rywbeth gynnau, yn cael eu gosod a’u cynnal a’u cadw’n gywir. Dylai system wresogi sefydlog gael ei gosod yn briodol, a dylai gael gwasanaeth yn rheolaidd (gweler ‘Gormod o oerfel’). Bydd hynny’n annog pobl i beidio â defnyddio gwresogyddion symudol.

Mwy o wybodaeth*: Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy B, a BS 5588, Cod Ymarfer 5839, a BS 5446.*
Lacors: Housing Fire Safety, Guidance on fire safety provisions for certain types of existing housing.
Fel arall, cysylltwch â Thîm Safonau Tai yr Awdurdod Lleol y mae’r eiddo ynddo i gael rhagor o gyngor.

Diogelwch bwyd

Bydd Swyddog yn...	sicrhau bod y gegin yn ddigon mawr a bod y modd y mae wedi'i dylunio a'i chynllunio'n ddigonol i sicrhau bod y deiliaid yn gallu storio, paratoi a choginio bwyd yn ddiogel ac yn hylan.

Lleihau'r Perygl

1. Dylai fod lle i ddigon o gyfleusterau coginio nad ydynt wrth ymyl llwybr tramwyo.

2. Dylai fod digon o socedi priodol uwchlaw ac islaw'r wyneb gweithio (gweler 'Peryglon trydanol').

3. Dylai fod digon o olau yn y gegin, a dull priodol o awyru'r ystafell.

4. Dylai fod digon o gyfleusterau storio bwyd, a dylai pob arwyneb y tu mewn a'r tu allan iddynt fod yn llyfn ac yn arwyneb na all dim dreiddio i mewn iddo.

5. Rhaid sicrhau bod y sinc a'r bwrdd diferu ynghyd â chefnfwrdd addas mewn cyflwr da ac yn hawdd eu glanhau. Rhaid sicrhau bod cyflenwad digonol o ddŵr poeth ac oer ar gael bob amser.

6. Dylai'r waliau fod yn llyfn ac yn hawdd eu glanhau. Dylai wynebau gweithio fod yn ddigon mawr, a dylid sicrhau na all dim dreiddio i mewn iddynt. Dylid sicrhau bod yr uniad rhwng unrhyw sinc, bwrdd diferu neu wyneb gweithio a'r wal gyfagos wedi'i selio a'i fod yn dal dŵr.

7. Dylid selio a gorchuddio corneli a mannau cyfarfod er mwyn sicrhau bod y mannau hynny'n hawdd eu glanhau.

8. Dylid rhoi gorchudd priodol ar lawr y gegin, megis teils neu leino, sy'n hawdd ei lanhau ac nad oes craciau na diffygion eraill ynddo.

9. Mewn eiddo amlfeddiannaeth lle caiff cyfleusterau eu rhannu, gall darparu cyfleusterau ar wahân i wahanol deuluoedd ar gyfer storio, paratoi a choginio bwyd helpu i leihau'r perygl o wenwyn bwyd a lleihau straen a phryder sy'n gysylltiedig â rhannu cyfleusterau.

Mwy o wybodaeth: *Minimum standards of occupation for shared and rented accommodation, ar gael ar* www.ceredigion.gov.uk. *Adran Cynllun Uned y system Dangosyddion Ansawdd Tai (Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog), a BS 6465 Rhannau I a II.*

Cwympo

Bydd Swyddog yn...	gwirio a yw'r lloriau'n wastad, pa mor serth yw'r grisiau, a oes digon o ganllawiau/giardiau ar gael, a pha mor uchel yw'r siliau ffenestri. Bydd yr asesiad yn cynnwys y perygl o gwympo yn yr ardd/iard ac ar y llwybrau i mewn ac allan o'r eiddo.

Lleihau'r Perygl

1. Rhaid sicrhau bod digon o olau naturiol ac artiffisial ym mhob ystafell ac ar yr holl risiau er mwyn lleihau'r perygl o gwympo.

2. Dylid darparu giardiau ar gyfer unrhyw risiau, landins a balconïau. Dylai'r giard fod yn 1,100mm o uchder o leiaf, a dylai fod yn ddigon cryf i ddal pwysau'r bobl a fydd yn pwyso yn ei erbyn. Dylai unrhyw agoriadau yn y giard fod yn llai na 100mm o faint.

3. Dylid sicrhau bod y grisiau'n 900mm o led o leiaf, er mwyn sicrhau bod modd i oedolyn a phlentyn sydd ochr yn ochr â'i gilydd eu defnyddio.

4. Dylai hyd pob gris fod yn 280- 360mm a dylai uchder pob wyneb gris fod yn 100-180mm. Dylai mesuriadau pob gris fod yr un fath o ben uchaf i ben isaf y grisiau.

5. Dylid gosod canllawiau cadarn 900-1,000mm uwchlaw'r grisiau, dylai fod yn hawdd gafael ynddynt a dylent ymestyn o ben uchaf i ben isaf y grisiau.

6. Dylai fod lle rhesymol ar ben uchaf a phen isaf unrhyw risiau, heb ddim ymylon miniog na dim byd sy'n ymestyn allan. Nid yw'n dderbyniol cael drysau heb wydr diogelwch wrth ymyl gwaelod rhes o risiau.

7. Dylai'r uchder uwchben y grisiau fod yn 2,000mm o leiaf.

8. Dylid sicrhau bod estyll unrhyw loriau'n wastad. Dylai'r carpedi a'r ffitiadau ar loriau drwy'r eiddo i gyd fod mewn cyflwr da a bod wedi'u gosod yn briodol er mwyn sicrhau nad oes unrhyw beryglon a allai beri i rywun faglu.

9. Rhaid sicrhau bod gan bob ffenest ddianc ddyfais i gyfyngu ar faint y gall y ffenest agor. Dylid gosod y ddyfais fel na all y ffenest agor mwy na 100mm, a dylai fod modd rhyddhau'r ddyfais pe bai argyfwng.

10. Os yw'r siliau ffenestri mewnol yn llai na 1100mm o'r llawr, dylid darparu gwydr diogelwch a/neu giard.

11. Dylai wyneb unrhyw lwybrau ac iardiau sydd y tu allan fod yn wastad, a dylent gynnwys digon o ddraeniau.

Mwy o wybodaeth: *Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy A: Structure, Dogfen Gymeradwy Rhan K, Dogfen Gymeradwy Rhan N, a Safonau Prydeinig BS 5395, 5385, 585, 6180, 6431, 5588 a 6262- 4.*
Yn ogystal, gweler Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy Rhan M sy'n ymdrin â lles a chyfleustra ar gyfer defnyddwyr adeiladau, a Safon Brydeinig BS 6465 Sanitary installations – Rhan 1 Code of Practice for space requirements for sanitary appliances, a BS 6340 Shower units.
Yn ogystal, Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy L1: Conservation of fuel and power, Dogfen Gymeradwy K: Protection from falling, collision and impact, Dogfen Gymeradwy N: Glazing – safety in relation to impact, opening and cleaning, Dogfen Gymeradwy B: Fire safety, a Safonau Prydeinig BS 8213: Rhan 1, a BS 6262.
O ran balconïau ac ati, gweler Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy K: Protection from falling, collision and impact, a Safonau Prydeinig BS 6180 a BS 6399 Rhan 1.

Diogelwch

Bydd Swyddog yn...	sicrhau bod pob drws allanol, gât a ffens o amgylch yr eiddo a'r gerddi mewn cyflwr da ac nad oes modd i rywun ddod i mewn heb ganiatâd.

Lleihau'r Perygl

1. Gellir gwella diogelwch drwy ddefnyddio cloeon ffenestri, cloeon marw, larymau lladron, goleuadau diogelwch, rhwyllau ffenestri, a thyllau ysbïo a chadwyni ar ddrysau mynedfeydd.

2. Rhaid sicrhau bod modd i'r tenantiaid gael gafael ar allweddi ar gyfer pob clo.

3. Gall gormod o fesurau diogelwch atal pobl rhag dianc pe bai tân. Dylid gofalu na chaiff llwybr dianc rhag tân ei rwystro.

4. Byddai'n ddoeth cael goleuadau allanol wrth ymyl mynedfeydd i eiddo a llwybrau mynediad, sydd wedi'u cysylltu â synwyryddion awtomatig, os nad oes llawer o oleuadau stryd ar gael.

5. Dylid lamineiddio unrhyw baenau o wydr sydd mewn drysau mynediad neu'n agos iddynt, neu dylai fod gwifrau yn y paenau hynny.

Mwy o wybodaeth: *Safon Brydeinig BS 82200 Guide for security of buildings against crime – Rhan 1: Dwellings.*

Gormod o bobl

Bydd Swyddog yn...	sicrhau bod yr eiddo'n ddigon mawr ar gyfer y teulu.

Lleihau'r Perygl

1. Rhaid bod digon o ystafelloedd gwely ar gyfer y bobl sy'n byw yn y tŷ, a bydd hynny'n dibynnu ar feintiau'r ystafelloedd, rhyw'r deiliaid a pherthynas y deiliaid â'i gilydd.

2. Yn gyffredinol, bydd swyddog yn caniatáu i ddau berson fyw mewn eiddo ag un ystafell wely (o leiaf 10.2m^2), a gall hyd at bedwar o bobl fyw mewn eiddo â dwy ystafell wely.

3. Rhoddir ystyriaeth i oedran y deiliaid sydd yn yr eiddo, a'u perthynas â'i gilydd, wrth ystyried a oes gormod o bobl yn byw yno.

4. Yn ogystal, dylid sicrhau bod y gegin, yr ardal fyw a'r ystafelloedd ymolchi'n ddigon mawr ar gyfer y teulu.

5. Dylai pob bath, cawod a thoiled fod mewn ystafell ymolchi â drws y gellir ei gloi.

Mwy o wybodaeth: *Adrannau Maint Uned a Chynllun Uned y system Dangosyddion Ansawdd Tai (Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog), a chyhoeddiadau megis Metric Handbook– Planning and Design Data*
Yn ogystal: Minimum standards of occupation for shared and rented accommodation, ar gael ar www.ceredigion.gov.uk

Arwynebau poeth

Bydd Swyddog yn...	gwirio cynllun y gegin a'r lle sydd ynddi ac yn edrych a oes ffwrn wedi'i gosod mewn lle peryglus, wrth ymyl drws neu lwybr tramwyo. Bydd gweddill yr eiddo'n cael ei wirio er mwyn gweld a oes pibellau yn y golwg ac ati. Nid yw'n anghyffredin i berson gwympo a mynd yn sownd rhwng dodrefn ac arwyneb poeth.

Lleihau'r Perygl

1. Dylai ceginau fod yn ddigon mawr, a dylai eu cynllun olygu bod modd lleoli'r ffwrn bellter diogel o unrhyw ddrysau, llwybrau tramwyo ac ardaloedd eraill a allai fod yn beryglus (gweler 'Diogelwch bwyd').

2. Os darperir ffwrn dylai fod mewn cyflwr da, dylai fod wedi'i gosod yn sownd, a dylai fod wyneb gweithio digon o faint wrth ei hymyl.

3. Dylai fod dull digonol o amddiffyn pobl rhag fflamau. Dylai fod modd i dymheredd wynebau rheiddiaduron, pibellau, tanciau dŵr poeth, tapiau, gwresogyddion cadw, boeleri a thanciau sydd yn y golwg gael ei gyfyngu i uchafswm o 43ºC, neu dylid sicrhau bod giard priodol wedi'i osod o'u blaen.

4. Y ffordd orau o fynd i'r afael â'r perygl o sgaldio yw cyfyngu ar dymheredd y dŵr a ddaw allan o'r tapiau. Gellir gosod falfiau cymysgu thermostatig, a byddai'n ddoeth sicrhau bod tymheredd y dŵr a gyflenwir i'r bath yn cyfateb i oddeutu 45ºC. Dylai tymheredd y dŵr a gyflenwir i sinc cegin gael ei gyfyngu i 60ºC.

5. Mewn safleoedd lle mae lefel y risg yn uchel, megis hostelau a thai gwarchod, dylid sicrhau bod modd i dymheredd wynebau offer gwresogi a phibellau y gellir eu cyffwrdd gael ei gyfyngu i uchafswm o 43ºC, neu dylid sicrhau bod giard priodol wedi'i osod o'u blaen.

Mwy o wybodaeth: *Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy J, a Safonau Prydeinig BS 4086, BS 1945 a BS 8423.*

Hylendid personol, glanweithdra a draeniau

Bydd Swyddog yn...	sicrhau bod digon o gyfleusterau ymolchi a golchi dillad ar gael. Bydd y swyddog hefyd yn sicrhau bod digon o ddraeniau ar gael, gan gynnwys cafnau bargod.

Lleihau'r Perygl

1. Dylai fod gwres, golau a system awyru ddigonol yn y man lle mae'r toiled neu yn yr ystafell ymolchi.

2. Dylid sicrhau bod basn golchi dwylo â dŵr poeth ac oer ar gael yn yr un man â'r toiled.

3. Dylai pob bath, cawod, toiled a basn golchi dwylo fod yn sefydlog ac yn sownd, a dylai fod modd eu glanhau'n hawdd. Dylai fod gan bob toiled fflysh sy'n gweithio.

4. Dylid sicrhau bod gan yr ystafell ymolchi ddrws y gellir ei gloi, sy'n fodd i sicrhau preifatrwydd.

5. Dylai fod cyflenwad o ddŵr poeth ac oer uwchben pob sinc.

6. Dylai fod lle i beiriant golchi dillad, a dylai fod soced wrth ei ymyl. Dylid darparu cyfleusterau sychu dillad, a gorau oll os oes rhai ar gael y tu allan a'r tu mewn.

7. Rhaid sicrhau bod unrhyw gyfleusterau sy'n defnyddio dŵr wedi'u cysylltu'n briodol â phibellau gwastraff digonol sy'n cario'r gwastraff o'r annedd i system ddraenio. Dylai fod gan bob pibell wastraff drap er mwyn darparu sêl o ddŵr i atal drafft a drewdod rhag mynd i mewn i'r annedd.

8. Rhaid sicrhau bod y cysylltiadau rhwng pob toiled a'r draen wedi'u selio a'u bod wedi'u hawyru'n ddigonol i osgoi arogleuon cas ac atal carthion rhag gollwng. Dylid dylunio ac adeiladu'r system yn y fath fodd fel y gellir sicrhau nad yw'r pibellau'n cael eu blocio.

9. Gweler 'Accommodation Standards for HMO's', sydd ar gael ar www.ceredigion.gov.uk i gael rhagor o wybodaeth am nifer yr ystafelloedd ymolchi sy'n ofynnol ar gyfer tai amlfeddiannaeth.

Mwy o wybodaeth: *Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy G: Hygiene, Dogfen Gymeradwy H: Drainage and waste disposal, a Safonau Prydeinig BS 6465 Sanitary installations Rhannau I a II, a BS 8000 Rhan 13: Workmanship on building sites. Code of practice for above ground drainage and sanitary appliances.*

Hylendid domestig, plâu a sbwriel

Bydd Swyddog yn...	sicrhau bod modd cadw eiddo'n lân ac yn hylan.

Lleihau'r Perygl

1. Dylai'r modd y mae'r annedd, gan gynnwys y gegin a'r ystafell ymolchi, wedi'i dylunio a'i hadeiladu a'r modd y caiff ei chynnal a'i chadw ei gwneud yn bosibl iddi gael ei chadw'n lân.

2. Dylai waliau, lloriau, nenfydau ac arwynebau fod yn llyfn a heb graciau er mwyn sicrhau ei bod yn hawdd eu glanhau.

3. Dylid sicrhau nad oes craciau, tyllau na bylchau sy'n fwy na diamedr pensil yn strwythur allanol yr eiddo, yn enwedig o amgylch pibellau a cheblau, er mwyn atal plâu rhag mynd i mewn i'r eiddo. Ni ddylai'r eiddo fod yn lloches i blâu.

4. Dylai fod darpariaeth addas ar gyfer storio sbwriel y tu allan a'r tu mewn i'r annedd.

Mwy o wybodaeth: *Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy H a Safon Brydeinig BS 5906 Code of Practice for storage and on-site treatment of solid waste from buildings.*

Defnyddio amwynderau

Bydd Swyddog yn...	chwilio am risg o straen corfforol sy'n gysylltiedig â mannau sy'n ateb diben, a nodweddion eraill megis ffenestri a ffitiadau golau.

Lleihau'r Perygl

1. Dylai cynllun yr annedd, yn enwedig y gegin a'r ystafell ymolchi, olygu bod yr annedd yn hwylus, yn ddiogel ac yn hawdd ei defnyddio.

2. Dylai basnau golchi dwylo, sinciau, wynebau gweithio, toiledau, baths a chawodydd fod ar uchder priodol, a dylai fod digon o le ar gael i'w defnyddio heb straenio'r corff.

3. Dylai socedi fod mewn lleoliadau cyfleus.

4. Dylid gosod switshis golau wrth ymyl drysau, ar ben uchaf a phen isaf unrhyw risiau a choridorau, ac ar uchder rhesymol.

5. Dylai dolenni drysau fod ar uchder rhesymol, a dylai fod modd cyrraedd cliciedi ffenestri heb straenio'r corff.

6. Dylai cypyrddau a silffoedd fod o fewn cyrraedd hawdd.

Mwy o wybodaeth: *Safonau Prydeinig BS 8213, BS 6465 Rhan 2, a BS 4467. Mae Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy M yn mynd i'r afael â lles a chyfleustra ar gyfer defnyddwyr adeiladau.*

Yr adeilad neu ddarnau ohono'n cwympo

Bydd Swyddog yn...	archwilio'r annedd i ganfod a oes arwyddion o adfeilio a allai beri i'r adeilad neu ddarn o'r adeilad gwympo y tu mewn neu'r tu allan i'r annedd.

Lleihau'r Perygl

1. Dylai'r modd y mae'r to wedi'i ddylunio a'i adeiladu a'r modd y caiff ei gynnal a'i gadw olygu ei fod yn ddigon cryf i ddal pwysau'r hyn sy'n ei orchuddio. Dylai fod yn sownd a dylai allu ymdopi â thywydd garw. Dylai gorchuddion a chyrn/potiau simnai fod yn sownd, a dylent gael eu cynnal a'u cadw mewn cyflwr da.

2. Dylid sicrhau bod linteli'n ddigon cryf a'u bod yn cael eu cadw mewn cyflwr da. Dylid sicrhau bod fframiau pob drws a ffenest yn sownd, a dylent gael eu cynnal a'u cadw.

3. Dylid sicrhau bod yr holl gafnau bargod a'r holl beipiau dŵr allanol yn sownd a'u bod yn cael eu cynnal a'u cadw'n briodol.

4. Dylai unrhyw gladin, gwaith rendro neu orffeniad tebyg allanol ac unrhyw feini copa fod yn sownd ac mewn cyflwr da.

5. Dylai'r modd y mae pob balconi a llwybr allanol wedi'u dylunio a'u hadeiladu a'r modd y cânt eu cynnal a'u cadw olygu eu bod yn gallu dal eu pwysau eu hunain a'r llwythi a fydd arnynt.

6. Dylai'r modd y mae'r nenfydau wedi'u dylunio, eu hadeiladu a'u rhoi'n sownd a'r modd y cânt eu cynnal a'u cadw olygu eu bod yn ddigon cryf i aros yn eu lle.

7. Dylai'r modd y mae'r waliau mewnol wedi'u dylunio a'u hadeiladu a'r modd y cânt eu cynnal a'u cadw olygu eu bod yn ddigon cryf i ddal eu pwysau eu hunain ac unrhyw lwythi y mae'n rhesymol eu disgwyl.

8. Dylai'r modd y mae'r lloriau a'r grisiau wedi'u dylunio a'u hadeiladu a'r modd y cânt eu cynnal a'u cadw olygu eu bod yn ddigon cryf i ddal pwysau dodrefn, gosodiadau a ffitiadau.

9. Dylid sicrhau bod gosodiadau a ffitiadau wedi'u gosod yn briodol ac yn sownd.

Mwy o wybodaeth: *Rheoliadau Adeiladu – Rhan A a Dogfennau Cymeradwy A a F2*.

Taro yn erbyn pethau a mynd yn sownd

Bydd Swyddog yn...	chwilio am elfennau o'r eiddo a allai achosi anaf, er enghraifft, bysedd yn cael eu dal mewn drysau neu bobl yn taro eu pen yn erbyn nenfydau isel.

Lleihau'r Perygl

1. Ni ddylai ffenestri y gellir eu hagor ymestyn allan dros lwybrau.

2. Dylid addasu dyfeisiau ar ddrysau sy'n eu galluogi i gau ohonynt eu hunain, er mwyn sicrhau nad yw drysau'n cau'n glep.

3. Dylid sicrhau bod drysau a ffenestri'n cael eu cadw mewn cyflwr da.

4. Dylid rhoi gwydr diogelwch mewn drysau a ffenestri lle bo angen (gweler 'Cwympo').

Mwy o wybodaeth*: Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy K, Dogfen Gymeradwy N, Safonau Prydeinig BS 8213: Rhan 1, a BS6262: Rhan 4.*

Golau

Bydd Swyddog yn...	sicrhau bod digon o olau naturiol ac artiffisial priodol ym mhob rhan o'r eiddo.

Lleihau'r Perygl

1. Dylai maint, siâp a lleoliad ffenestri fod yn ddigonol i ganiatáu golau dydd rhesymol i mewn i ystafelloedd.

2. Dylai fod digon o olau artiffisial ym mhob ystafell ym mhob rhan o'r eiddo, yn enwedig mewn ystafelloedd lle mae golau naturiol yn brin (e.e. mewn ystafelloedd mewnol ac ar isloriau)

3. Dylai'r ffenestri fod yn ddigon llydan i gynnig golygfa resymol o'r ardal sy'n union o amgylch yr eiddo, er mwyn ei gwneud yn bosibl goruchwylio'r ardal hamdden sydd y tu allan a'r llwybrau a ddefnyddir i gael mynediad i'r annedd.

Mwy o wybodaeth: *Safon Brydeinig BS 8206 Cod Ymarfer Rhannau 1 a 2, a chanllawiau ar olau a ffenestri a gyhoeddwyd gan Sefydliad Siartredig Peirianwyr Gwasanaethau Adeiladu (CIBSE).*

Gormod o wres

Bydd Swyddog yn...	sicrhau bod pob ystafell yn cael ei hawyru'n ddigonol, ac yn chwilio am ffynonellau gwres nad oes modd eu rheoli ac nad oes giard o'u hamgylch.

Lleihau'r Perygl

1. Dylai fod ffenestri y gellir eu hagor ym mhob rhan o'r eiddo, a dylai fod system awyru fecanyddol mewn ystafelloedd ymolchi a cheginau, y gall y deiliad ei rheoli.

2. Dylai fod modd i'r tenant raglennu a rheoli'r system wresogi (gweler 'Gormod o oerfel').

3. Gellid defnyddio bleinds neu gaeadau ffenestri/drysau os oes llawer iawn o wydr yn wynebu'r de.

Mwy o wybodaeth: *Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy L1: Conservation of fuel and power in dwellings, Dogfen Gymeradwy F: Ventilation of buildings, a'r cyhoeddiadau canlynol gan y Sefydliad Siartredig Peirianwyr Gwasanaethau Adeiladu (CIBSE): Guide A: Environmental design, a Guide B2: Ventilation and air conditioning.*

Sŵn

Bydd Swyddog yn...	sicrhau nad oes sŵn eithafol neu barhaus yn yr eiddo neu'r ardd. Gall sŵn achosi problemau i iechyd corfforol ac iechyd meddwl.

Lleihau'r Perygl

1. Gall gwydr dwbl, gwydr triphlyg, cynteddau mewnol a chamau i inswleiddio rhag sŵn helpu i leihau sŵn allanol.

2. Dylid sicrhau bod waliau a lloriau, yn enwedig mewn fflatiau, yn cael eu hadeiladu'n briodol er mwyn lleihau'r sŵn a drosglwyddir o le i le.

Mwy o wybodaeth: *Rheoliadau Adeiladu - Dogfen Gymeradwy E. Fodd bynnag, mewn rhai amgylchiadau, efallai na fydd y safon hon yn ddigonol i atal llygredd sŵn mewn eiddo. Mae ffynonellau eraill o wybodaeth yn cynnwys Sefydliad Iechyd y Byd.*

Gwybodaeth ychwanegol

Caiff tenantiaid eu cynghori i sicrhau eu bod yn parhau i dalu eu rhent hyd yn oed os oes rhywbeth y mae angen ei atgyweirio yn y tŷ neu os oes anghydfod â'r landlord.

Caiff tenantiaid eu cynghori i geisio cyngor o ffynonellau perthnasol er mwyn ymdrin ag anghydfodau.

Ni fydd ôl-ddyledion rhent yn atal swyddog rhag ymdrin â diffygion y mae angen eu cywiro.

Mae dyletswydd ar awdurdodau lleol i ymdrin ag achosion o aflonyddu ar denantiaid ac achosion o'u troi allan yn anghyfreithlon.

Rhaid i landlord gyflawni gwaith mawr cyn i'r eiddo gael ei ailosod.

Os oes cwyn yn erbyn tenant, dylid dilyn y gweithdrefnau cyfreithiol priodol.

Mewn amgylchiadau eithafol, gall swyddogion ohirio camau gweithredu nes bydd tenant yn gadael eiddo.

Dylech geisio eich cyngor cyfreithiol eich hun i droi tenantiaid allan, neu dylech gysylltu ag adran cyngor ynghylch tai eich awdurdod lleol i gael cyngor ynghylch y gweithdrefnau cywir ar gyfer ymdrin â thenantiaid gwrthgymdeithasol neu broblemus.

Defnyddio'r Canllaw hwn

Nid yw'r holl safonau sydd yn y ddogfen hon yn ofynion cyfreithiol – mae'r rhan fwyaf ohonynt yn mynd y tu hwnt i'r rheini. Bydd ffactorau eraill neu nodweddion cydbwyso'n cael eu hystyried wrth archwilio eiddo, gan ganiatáu rhywfaint o hyblygrwydd mewn rhai amgylchiadau. Gallai'r ffactorau hynny gynnwys siâp yr ardal fyw y gellir ei defnyddio, neu anghenion a dymuniadau'r deiliaid.

Dylid defnyddio'r ddogfen hon fel canllaw yn unig, a dylid cysylltu â'r awdurdod lleol i gadarnhau ei safonau.

Dyma'r manylion cyswllt ar gyfer Cyngor Sir Ceredigion

Cyfeiriad: Penmorfa, Aberaeron, Ceredigion, SA46 0PA
Ffôn: 01545 572 105
E-bost: housing@ceredigion.gov.uk

Mae Cyngor Sir Ceredigion yn gwneud pob ymdrech i sicrhau bod y wybodaeth sydd yn y ddogfen hon yn gyfredol, yn gywir ac yn ddibynadwy. Fodd bynnag, ni ellir dal Cyngor Sir Ceredigion na'i weithwyr yn gyfrifol am unrhyw fath o golled neu wybodaeth anghywir a fydd yn codi o ganlyniad i ddefnyddio'r wybodaeth neu ddibynnu ar y wybodaeth a ddarperir yn y ddogfen hon. Caiff y ddogfen hon ei darparu 'fel y mae' ac ni all Cyngor Sir Ceredigion gynnig unrhyw sylwadau na sicrwydd ynghylch cywirdeb, cyflawnrwydd neu addasrwydd y wybodaeth a'r lluniau sydd ynddi, at unrhyw ddiben. Gallai'r ddogfen hon gynnwys gwallau technegol neu wallau eraill, neu gamgymeriadau argraffu.
Cydnabyddir gwaith a wnaed gan gynllun Decent and Safe Homes (DASH) East Midlands a'r ddogfen a luniwyd gan y cynllun, sy'n dwyn y teitl 'HHSRS 29 Hazards Guidance, The Ideal Property, a Landlords Guide'.