Rhanberchnogaeth

Cynyddu cyfran eich perchentyaeth

**Beth yw cynyddu cyfran eich perchentyaeth**

Os ydych yn Rhanberchennog a'ch bod yn gallu fforddio gwneud hynny, gallwch brynu cyfran pellach yn eich eiddo ar unrhyw adeg pan fo'n gyfleus i chi, gelwir hyn yn gynyddu cyfran eich perchentyaeth. Er enghraifft, pe baech yn prynu cyfran o 25% yn eich eiddo i ddechrau ac yn mynd ymlaen i brynu 25% ychwanegol, byddech wedyn yn berchen ar 50% o'r eiddo. Mae'r broses hon yn caniatáu i chi adeiladu'r gyfran rydych chi'n berchen arni yn eich cartref ac yn gallu symud yr holl ffordd i fyny at berchnogaeth 100%.

Ar ôl i chi symud i fod yn berchen ar fwy o'ch cartref, bydd y rhent a dalwch yn gostwng gan mai dim ond rhent ar y gyfran nad ydych yn berchen arni y mae'n ofynnol i chi ei dalu.

Pan fyddwch yn prynu cyfran ychwanegol bydd cost y gyfran honno yn cael ei bennu ar y prisiad ar y pryd. Bydd y prisiad yn cael ei gynnal gan Syrfëwr Siartredig RICS annibynnol. Er enghraifft, pe bai’r eiddo wedi’i brisio’n £100,000 a’ch bod am brynu cyfran o 25% arall, yna’r pris prynu ar gyfer y gyfran ychwanegol fyddai £25,000. Mae'r prisiad yn parhau am 3 mis felly bydd angen i chi gwblhau’r broses o gynyddu cyfran eich perchentyaeth yn ystod y cyfnod hwn, neu ***efallai*** y bydd angen prisiad arall.

**Faint fydd yn ei gostio?**

Cyn cynyddu cyfran eich perchentyaeth mae'n bwysig cofio'r costau sy'n gysylltiedig â phrynu cyfran bellach yn yr eiddo, gall y swm amrywio a bydd yn dibynnu ar ffactorau amrywiol er enghraifft:

* Efallai y bydd angen i chi ail-forgeisio eich eiddo i gynnwys pris y gyfran ychwanegol felly byddai ad-daliadau morgais yn cynyddu ynghyd â chost ffioedd trefnu morgais, sy’n amrywio o fenthyciwr i fenthyciwr
* Bydd gofyn i chi dalu am adroddiad Prisiad RICS
* Bydd angen i chi benodi eich cyfreithiwr neu drawsgludwr eich hun i weithredu ar eich rhan yn ystod y broses hon
* Tâl gweinyddol – tua £150 + TAW

**Beth yw'r manteision?**

Prif fanteision cynyddu cyfran eich perchentyaeth yw:

* eich bod yn talu llai o rent
* y mwyaf yw’r gyfran rydych chi’n berchen arni, y mwyaf y byddwch chi’n elwa o brisiau eiddo uwch (yn amodol ar sefyllfa’r farchnad)
* unwaith y byddwch wedi cynyddu cyfran eich perchentyaeth hyd at 100% byddwch wedi prynu eich cartref eich hun yn llwyr
* rydych hefyd yn debygol o elwa ar fwy o ddewis o opsiynau morgais, a pheidio cael eich cyfyngu i forgeisi rhanberchnogaeth
* byddwch yn gallu gwerthu ar y farchnad agored

**Beth am unrhyw welliannau i'r cartref?**

Bydd gwerth eich eiddo yn cael ei bennu ar adeg y prisiad. Nid yw gwaith cynnal a chadw, gwaith trwsio ac addurno cartref cyffredinol yn cael eu hystyried yn welliannau cartref ac yn gyffredinol ni fyddant yn cynyddu gwerth eich eiddo.

Bydd gosod ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd sydd ym marn y prisiwr wedi ychwanegu gwerth at yr eiddo yn cael eu hystyried yn y ffigur prisio.

**Oes rhaid i mi gynyddu cyfran fy mherchentyaeth?**

Mae'r broses cynyddu cyfran eich perchentyaeth yn gwbl ddewisol. Er bod rhai prynwyr yn dewis prynu cyfran ychwanegol yn eu cartref wrth i’w hamgylchiadau ariannol newid, mae llawer o berchnogion yn dewis aros gyda’r gyfran y maent yn berchen arni ar hyn o bryd.

**Sut mae cynyddu cyfran fy mherchentyaeth?**

Os byddwch yn dewis prynu cyfran ychwanegol yn eich cartref eich hun, bydd angen i chi gysylltu â'r Cydgysylltydd Perchentyaeth a rhoi rhybudd eich bod yn bwriadu symud ymlaen.

Yna gwneir trefniadau i syrfëwr annibynnol ymweld â'r eiddo a chyfrifo gwerth presennol yr eiddo. Byddwch yn cael copi o'r prisiad a gofynnir i chi gadarnhau eich bod am fwrw ymlaen â'r broses

**Am fwy o wybodaeth cysylltwch â'r Cydlynydd Perchentyaeth Cartrefi ar 01492 563287 / 07976 829 252**