Taflen ffeithiau

Rhanberchnogaeth – Gwerthu – canllaw cam wrth gam

**Gwerthu eich cyfran**

Os penderfynwch eich bod am werthu eich cyfran o’r eiddo, y cam cyntaf fydd cysylltu â’ch Cydlynydd Perchentyaeth Cartrefi yn Tai Gogledd Cymru. Bydd hi/ef wedyn yn gallu eich arwain drwy'r broses.

Unwaith y ceir cadarnhad ysgrifenedig eich bod yn dymuno gwerthu, gofynnir i Syrfëwr Siartredig RICS brisio'r eiddo. Bydd y Syrfëwr yn cynnal prisiad marchnad agored 100% a bydd pris y gyfran yn seiliedig ar hyn.

Gallai unrhyw welliannau heb eu hawdurdodi neu fethiant i gadw'r cartref mewn cyflwr da effeithio ar werth eich cartref.

Mae'r tâl prisio yn daladwy gan y rhanberchennog ac yn ddyledus ar ôl cwblhau'r gwerthiant ac mae hyn yn parhau i fod yn daladwy os penderfynwch dynnu'r gyfran yn ôl o'r gwerthiant.

Bydd angen i chi ddarparu'r lluniau diweddaraf ar gyfer marchnata, mae fideos cerdded drwodd hefyd wedi bod yn fuddiol yn y broses werthu. Unwaith y bydd yr holl fanylion gwerthu yn eu lle a'ch bod yn fodlon ar y manylion byddant yn cael eu hanfon at Tai Teg i'w marchnata. Byddant hefyd yn cael eu marchnata ar wefan Tai Gogledd Cymru.

**Ar ôl dod o hyd i brynwr**

Ar ôl dod o hyd i ddarpar brynwr bydd y Cydlynydd Perchentyaeth Tai yn trefnu cyfweliad anffurfiol gyda'r ymgeisydd, er mwyn sicrhau bod yr ymgeisydd wedi deall y ffeithiau pwysig sy'n ymwneud â rhanberchenogaeth a'r cyfrifoldebau sy'n gysylltiedig â hynny.

Pwyntiau y byddwn yn eu cynnwys:

* Manylion cais
* Yr elfen rhent
* Cyfrifoldebau lesddaliad

Ar ôl y cyfweliad bydd y Cydlynydd Perchentyaeth Cartrefi yn trafod y cyfweliad yr ymgeisydd gyda chydweithiwr a bydd y cais naill ai'n cael ei gymeradwyo neu ei wrthod.

**Beth fydd yn digwydd nesaf**

Os caiff yr ymgeisydd ei gymeradwyo byddwn yn eich hysbysu’n ysgrifenedig a phan fyddwn yn derbyn y morgais mewn egwyddor gan y darpar brynwr byddwn wedyn yn cyfarwyddo ein cyfreithwyr i gyflawni’r trafodiad ar ein rhan. Nid ydym yn cyfarwyddo’r cyfreithwyr nes bod y gwaith papur hwn wedi’i gwblhau – mae hyn er mwyn osgoi unrhyw gostau diangen a all godi.

**Pethau i'w cofio**

Bydd gwerth eich cartref yn cael ei asesu ar yr adeg y byddwch yn penderfynu gwerthu a bydd gwerth y gyfran sydd ar werth yn seiliedig ar werth y farchnad ar yr adeg honno. Fel gydag unrhyw gartref, gall gwerth y farchnad godi neu ostwng.

***Estyniadau prydles***

Estyniad prydles yw'r broses o ychwanegu blynyddoedd yn ôl at brydles ac ymestyn yr amser cyn i'r eiddo fynd yn ôl i berchnogaeth y landlord.

Os yw prydles yn fyr, mae morgeisi'n llawer anoddach i'w cael gan y bydd benthycwyr yn gwrthod benthyca ar eiddo sydd â phrydlesi o lai na 80 mlynedd yn weddill.

Mae eiddo sydd â phrydles fer yn anoddach i'w hail-forgeisio, oherwydd wrth i hyd y brydles fynd i lawr bydd cost ymestyn y brydles yn cynyddu.

Gall ymestyn prydles gyda llai na 80 mlynedd yn weddill gynyddu gwerth yr eiddo.

***Cost ymestyn y brydles.***

Mae hyn yn seiliedig ar werth Priodas sef y cynnydd mewn gwerth diolch i ymestyn y brydles.

Er enghraifft -

Os yw eiddo yn werth £125,000 gyda 60 mlynedd yn weddill ar y brydles ac yna'n cael ei brisio ar £140,000 gyda phrydles 99 mlynedd, yna mae'r gwerth priodas yn werth £15,000. Os yw’r rhanberchennog yn berchen ar 50% o’r eiddo, rhaid iddynt dalu 50% o’r gwerth – yn yr achos hwn £7500 i Tai Gogledd Cymru er mwyn ymestyn y brydles.

Crynodeb o'r ffioedd sy'n gysylltiedig â'r weithdrefn werthu ac sy'n ddyledus ar ôl cwblhau'r gwerthiant:

* Taliadau Prisio £200 - £350 + TAW
* Tâl Gweinyddol £150 + TAW
* EPC £60 + TAW – os ydych wedi gofyn i ni gyfarwyddo
* Ffioedd Cyfreithiol £200 + TAW – yn daladwy unwaith y bydd y cyfreithiwr wedi ei gyfarwyddo
* Os bydd unrhyw warediad neu weithred amrywio (tua £175 - £400 ynghyd â TAW), mae'r ffigur hwn yn dibynnu ar y gwaith dan sylw.
* Estyniad prydles – os oes angen

Amcan bras yw'r ffioedd hyn a gallant newid.

**Am fwy o wybodaeth cysylltwch â'r Cydlynydd Perchentyaeth Cartrefi ar 01492 563987 / 07976 829 252**