

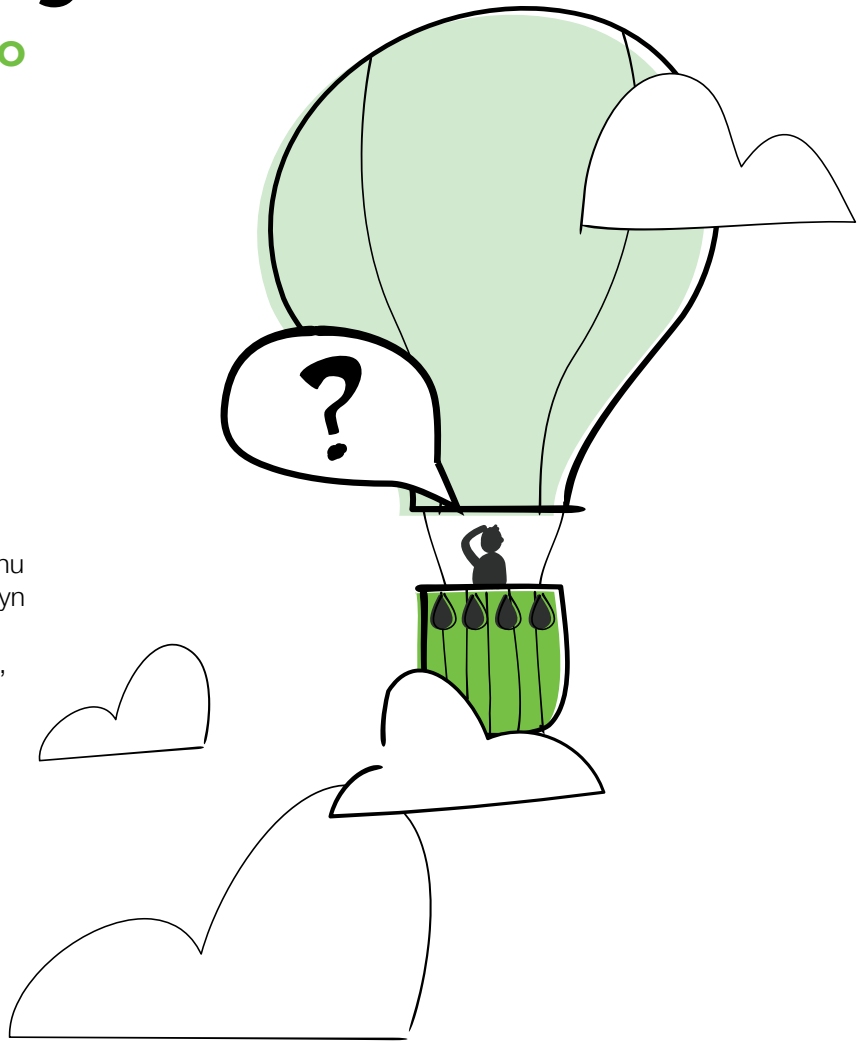
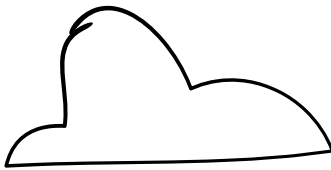
# Pwy ydi Pwy?

## Y prif chwaraewyr eiddo

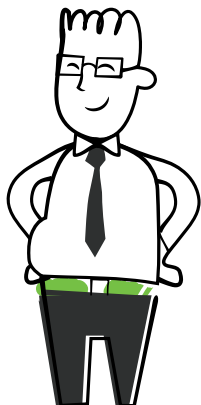


### Dewch i gwrdd â'r chwaraewyr

Yma cewch weld pwy yw pwy, yn y broses o brynu eiddo. Mae'n ymwneud â beth yw eu gwaith, ac yn cynnwys cwestiynau i'w gofyn iddynt, y pethau y dylid eu gwneud a'r pethau na ddylid eu gwneud, costau a lle i fynd am ragor o wybodaeth.



1



Gwerthwr eiddo

2



Darparwr Benthyciadau

3



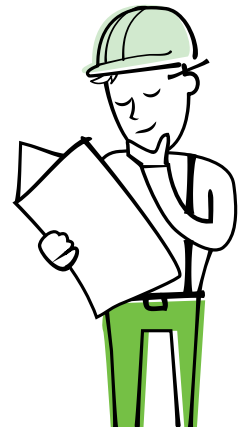
Cynghorwr neu frocer

4



Cyfreithiwr

5



Syrfëwr

# 1. Gwerthwr eiddo



## Beth maent yn ei wneud

Rhan yn unig o waith gwerthwr eiddo yw marchnata a gwerthu tai. Maen nhw hefyd yn delio gyda gwaith papur, cadw golwg ar y 'gadwyn', trafod gyda chyfreithiwr a thrafod gyda phrynwyr a gwerthwyr. Nid yw gwerthwyr eiddo yn delio gydag arolygon - byddwch chi angen syrfëwr ar gyfer hynny.



## Cwestiynau Cyffredin os ydych yn prynu

- Beth yw'r rhent tir?
- Beth yw'r tâl gwasanaeth?
- Beth yw amodau'r les?
- Pa mor hir y mae'r eiddo wedi bod ar y farchnad?
- Sawl gwaith y gwerthwyd yr eiddo yn y blynyddoedd diweddar?
- Beth yn union fydd yn cael ei gynnwys yn y gwerthiant? (Llenni? Gosodiadau golau? Dodrefn?)
- A oes unrhyw waith wedi ei wneud ar y tŷ yn ddiweddar, ac os felly, beth?
- A oes disgwyl unrhyw waith ar yr eiddo?
- A oes yna unrhyw bethau annisgwyl y dylid gwybod amdanynt ynghylch yr eiddo hwn? (e.e. cymdogion annifyr, system garthffosiaeth wael, rheilffyrdd gerllaw, unrhyw beth sydd wedi digwydd yn y gorffennol)
- A yw'r gwerthwyr mewn cadwyn?
- Pam maen nhw'n gwerthu?
- Beth yw'r pris isaf maent yn fodlon ei dderbyn?
- A yw'r gwerthwr wedi dod o hyd i rywle arall i'w brynu/rhenttu?
- A oes cynnig wedi ei dderbyn?
- A fu cynnig o'r blaen? (os felly, pam bod yr eiddo yn ôl ar y farchnad)
- Pa bryd mae'r tenantiaid yn symud allan?



## Cwestiynau Cyffredin os ydych yn gwerthu

- Soniwch wrthyf am y tai a werthwyd gennych yn yr ardal hon sy'n debyg i fy un i
- Faint yw'ch comisiwn?
- Pa bryd ac ymhle fyddwch chi'n hysbysebu fy nghartref?
- Sut fyddwch chi'n marchnata'r eiddo ar-lein?
- Beth allwn ni ei wneud er mwyn cynyddu'r gobeithion o werthu'n gyflym ac am y pris cywir?
- Pwy fydd fy nghyswllt os na fyddwch chi yn y swyddfa?
- Beth yw'r ffordd orau o gysylltu â chi?



## Costau

Dim cost i brynwyr. Rhwng 0.5% i 3% o bris gwerthu'r eiddo i werthwyr.



## Pethau y dylid eu gwneud

- Cadw nodiadau o drafodaethau/atebion i'ch cwestiynau
- Unwaith mae'ch cynnig wedi'i dderbyn, cofiwch sicrhau bod y gwerthwr eiddo yn tynnu'r eiddo oddi ar y farchnad ac nad yw yn ei hysbysebu mwyach
- Cofrestru gyda nifer o werthwyr eiddo (os ydych yn prynu)
- Cadwch mewn cysylltiad yn barhaus.



## Pethau i'w hosgoi

- Peidiwch â mynd i fanylder am eich hanes neu ddatgelu manylion eich incwm, eich trothwy gwariant neu unrhyw beth personol. Peidiwch â rhoi unrhyw bwyslais ar faint sydd gennych i'w wario
- Peidiwch â dweud pa mor hoff ydych chi o'r eiddo. Cadwch yn ddistaw ac yn bwylllog. Gall hyn fod o gymorth wrth negodi yn ddiweddarach
- Peidiwch â phoeni am chwaeth unrhyw waith addurno. Gwnewch yn siŵr eich bod yn gwirio'r strwythur, gosodiadau a ffitiadau – pethau a fydd o bwys yn ddiweddarach
- Nid yw'n ofynnol i chi ddefnyddio'r darparwr benthyciadau, cyfreithiwr na'r syrfëwr a argymhellwyd gan y gwerthwr eiddo. Mae bob amser yn werth chwilio am y fargen orau, oherwydd gall yr arbedion fod yn sylweddol.



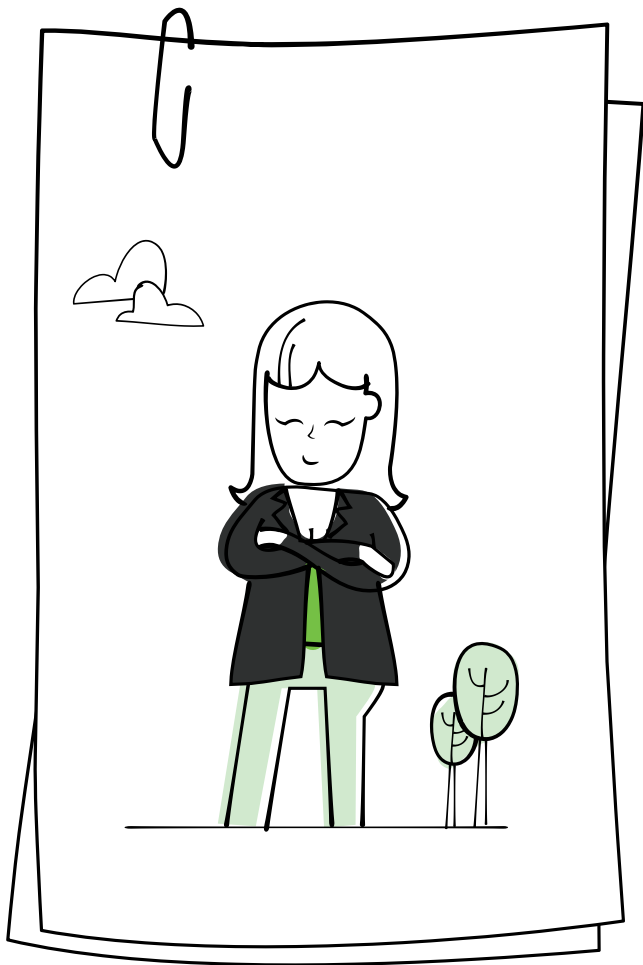
## Cynnwys cysylltiedig

Ewch i [moneyadvice.service.org.uk](http://moneyadvice.service.org.uk) a chwilio am:

- Prynu a gwerthu eich cartref
- Ceisio osgoi problemau costus
- Llinell amser ar gyfer prynu cartref.



## 2. Darparwr Benthyciadau



### Beth maent yn ei wneud

Mae darparwyr morgais yn gam pwysig o'r broses o brynu eiddo. Mae gan bob darparwr ei ystod ei hun o gynnyrch, a bydd yn trafod y dewis gorau i chi yn seiliedig ar fforddiadwyedd. Chwiliwch am y fargen orau o ran cynnyrch cyn penderfynu'n derfynol.



### Cwestiynau Cyffredin

- Pa fargais fydddech chi'n ei argymhell a pham felly?
- Pa wahanol ddulliau o ad-dalu sydd ar gael?
- Beth fydd y gyfradd llog, a pha bryd daw'r cynnig hwn i ben?
- Beth sy'n digwydd i fy nghyfradd llog pan ddaw'r cyfnod hwn i ben?
- Beth fydd fy nhaliadau misol yn ystod unrhyw gyfnod sy'n cynnig cyfradd arbennig? Ac wedyn?
- A oes unrhyw gosb am ad-dalu'n gynnar?
- A fydd angen i mi dalu ffi drefnu – pa bryd a faint fydd



### Costau

Dylai'r darparwr roi'r cyngor yn rhad ac am ddim.



### Pethau y dylid eu gwneud

- Gwnewch yn siŵr eich bod yn deall yr holl gyngor a roddir i chi.
- Gofynnwch gymaint o gwestiynau ag a ddymunwch
- Paratowch yr holl waith papur angenrheidiol cyn eich cyfarfod
- Siaradwch â chynghorwr ariannol annibynnol (IFA) hefyd a gwiriwch dablau cymharu.



### Pethau i'w hosgoi

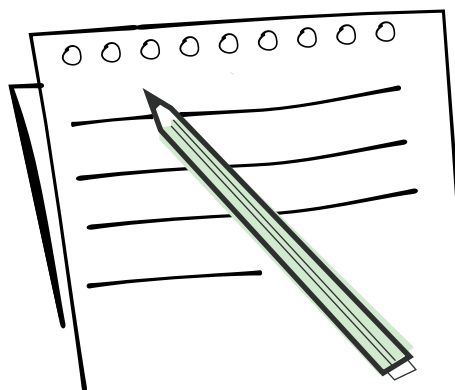
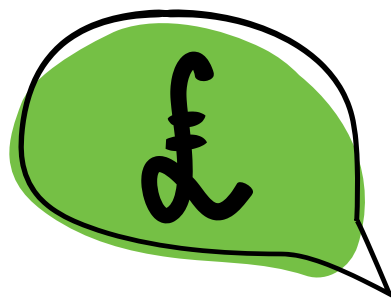
Peidiwch â siarad ag un darparwr yn unig – gwiriwch dablau cymharu ac IFA yn ogystal.



### Cynnwys cysylltiedig

Ewch i [moneyadvice.service.org.uk](http://moneyadvice.service.org.uk) a chwilio am:

- Morgeisi - canllaw i ddechreuwyr
- Ffioedd a chostau morgais
- Faint allwch chi ei fenthyca.



# 3. Cynghorydd neu frocer



## Beth maent yn ei wneud

Mae cynghorydd morgeisi, a elwir hefyd yn frocer morgais annibynnol, yn arbenigwr sydd â llawer iawn o wybodaeth am y farchnad.

Rhaid i bob brocer morgeisi gynnig cyngor i chi wrth argymhell y morgais mwyaf addas ar eich cyfer chi. Golyga hyn eich bod wedi'ch diogelu a gallwch gwyno wrth yr Ombwdsmon Ariannol os aiff pethau o chwith.



## Cwestiynau Cyffredin

- **A ydych chi'n gweithio ar sail y farchnad gyfan?**  
Os yw'r cynghorwr yn dweud y gall ddangos 'ystod eang o forgeisi' i chi, gallai hyn olygu nad yw'n cynnwys y farchnad gyfan. Gwnewch yn siŵr fod y cynghorydd yn rhoi'r wybodaeth gywir i chi am y gwasanaeth a gynigir ganddo
- **A ydych chi'n codi ffi?**  
Mae rhai cynghorwyr yn codi ffi, tra mae eraill yn rhad ac am ddim ac yn gwneud eu harian drwy gael comisiwn gan y darparwr morgais. Bydd cynghorwyr sy'n codi ffi yn cael comisiwn hefyd ac efallai'n rhannu'r arian hwn gyda chi drwy roi arian yn ôl i chi. Gall y cyngor cychwynnol fod am ddim, ond fe dalwch wrth ddewis cynnyrch. Gwnewch yn siŵr eich bod yn deall y costau ymlaen llaw

- **A ydych chi wedi'ch rheoleiddio?**  
Dylech fynd at gynghorydd morgais cymwys sydd wedi'i reoleiddio gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol (FCA) yn unig. Gallwch wirio a yw eich brocer ar y gofrestr ar wefan yr FCA.
- Pa forgais fydddech chi'n ei argymhell a pham felly?
- Pa wahanol ddulliau o ad-dalu sydd ar gael?
- Beth fydd y gyfradd llog, a pha bryd daw'r cynnig hwn i ben?
- Beth sy'n digwydd i fy nghyfradd llog pan ddaw'r cyfnod hwn i ben?
- Beth fydd fy nhaliadau misol yn ystod y cyfnod sy'n cynnig cyfradd arbennig? Ac wedyn?
- A oes unrhyw gosb am ad-dalu'n gynnar?
- A fydd angen i mi dalu ffi drefnu – pa bryd a faint fydd y gost?



## Costau

Rhaid i froceriaid ddweud wrthyh chi faint fydd yn rhaid i chi ei dalu am y gwasanaethau. Gall fod am ddim, yn ffi benodol neu ganran o swm y morgais, neu gyfuniad. Dylech hefyd gael gwybod os yw'r cynghorwr yn cael taliad comisiwn.



## Pethau y dylid eu gwneud

- Casglwch eich holl fanylion ariannol at ei gilydd cyn i chi gwrdd â'ch brocer/IFA
- Gwnewch yn siŵr eich bod yn cael Esboniad Ffeithiau Allweddol os yw'n argymhell cynnyrch.



## Pethau i'w hosgoi

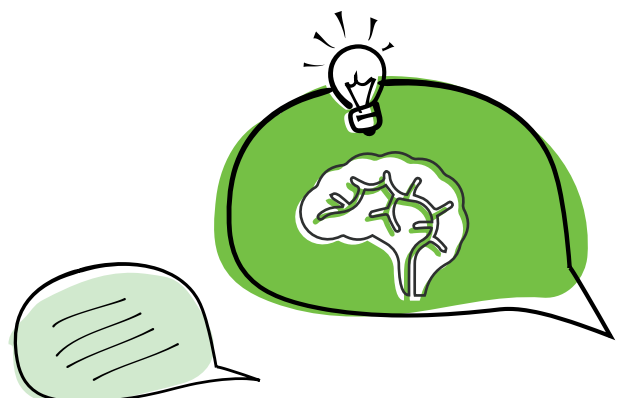
- Peidiwch â siarad ag un brocer yn unig – siaradwch ag amryw, gwiriwch dablau cymharu a siaradwch â darparwyr hefyd.



## Cynnwys cysylltiedig

Ewch i [moneyadvice.service.org.uk](http://moneyadvice.service.org.uk) a chwilio am:

- Dewis morgais – cael y cyngor cywir
- Morgeisi - canllaw i ddechreuwyd
- Tabl cymharu morgeisi.



## 4. Cyfreithiwr



### Beth maent yn ei wneud

Y cwestiwn cyntaf a ofynnir i chi wrth i chi wneud cynnig ar eiddo yw enw a manylion cyswllt eich cyfreithiwr neu drawsgludwr trwyddedig. Trawsgludo yw'r term cyfreithiol ar gyfer trosglwyddo perchnogaeth eiddo, p'un a ydych yn prynu neu werthu.

Bydd cyfreithiwr neu drawsgludwr yn delio â chontractau, rhoi cyngor cyfreithiol, cyflawni chwiliadau cyngor lleol, yn delio â'r Gofrestrfa Dir a throsglwyddo'r cronfeydd i dalu am eich eiddo. Mae'n rôl bwysig, felly dewiswch yn ofalus.



### Cwestiynau Cyffredin

- Dod o hyd i'r adegau gorau a'r ffyrdd gorau i gysylltu â'ch cyfreithiwr (Ffôn? Neges destun? E-bost?)
- A oes ganddynt system sy'n caniatáu i chi olrhain sut mae'r pwrcasiad yn mynd yn ei flaen?
- Gwiriwch a oes ganddo wyliau wedi ei drefnu yn ystod y misoedd nesaf; ni fydd ar gael oherwydd hynny pan fyddwch ei angen
- Holwch pwy fydd yn camu i'r adwy pan fydd ef i ffwrdd neu'n sâl.



### Costau

Tua **£500-£750** ar gyfartaledd – cofiwch neilltuo arian ar gyfer TAW ar ben y pris a ddyfynnir.

Mae cyfreithwyr yn codi tâl mewn ffyrdd gwahanol:

- ffi sefydlog
- canran o bris yr eiddo, neu
- gyfradd fesul awr.

Os gallwch, ceisiwch gael dyfynbris gan dri chwmmi gwahanol ar gost eu gwasanaeth. Rydych yn talu ddwywaith os ydych yn symud tŷ – unwaith wrth werthu'r eiddo, ac eto wrth brynu'ch eiddo newydd. Mae ffioedd ar gyfer chwiliadau, trosglwyddo a threth stamp.



### Pethau y dylid eu gwneud

- Gofynnwch i ffrindiau a theulu argymhell cyfreithiwr – yn enwedig os ydyn nhw wedi defnyddio cyfreithiwr neu drawsgludwr yn ddiweddar.
- Gofynnwch i'ch darparwr, brocer morgais neu IFA am argymhellion
- Gwnewch yn siŵr fod yr arbenigwr eiddo a ddewiswch yn aelod o **Gymdeithas y Gyfraith yng Nghymru a Lloegr/Cymdeithas y Cyfreithwyr yn yr Alban** ac yn aelod o **Gynllun Ansawdd Trawsgludo Cymdeithas y Gyfraith**.



### Pethau i'w hosgoi

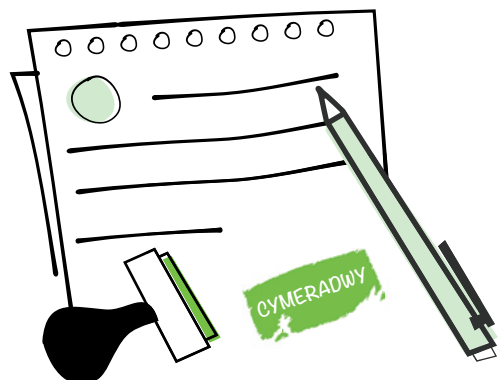
- Peidiwch â meddwl y bydd y broses yn un hawdd – bydd ambell i anhawster ar hyd y daith
- Peidiwch ag anwybyddu ymddygiad amhroffesiynol – gallwch gwyno i [legalombudsman.org.uk](http://legalombudsman.org.uk)



### Cynnwys cysylltiedig

Ewch i [moneyadvice.service.org.uk](http://moneyadvice.service.org.uk) a chwilio am:

- Dewch o hyd i gyfreithiwr a'i benodi
- Canllaw i gyfnewid a chwblhau
- Costau prynu eiddo.



# 5. Syrfeŵr



## Beth maent yn ei wneud

Mae syrfeŵr siartredig yn rhywun sy'n asesu gwerth a chyflwr ased strwythurol fel tŷ neu brosiect adeiladu, neu'n rhywun sy'n rhoi cymorth wrth gynllunio i greu datblygiad newydd. Gall eich cynghori hefyd ar gael caniatâd cynllunio, atgyweirio eiddo a materion amgylcheddol.



## Cwestiynau Cyffredin

- A ydych chi'n gymwys ar gyfer yr arolwg angenrheidiol?
- Pryd allwch chi gwblhau'r gwaith?
- Faint fydd yn ei gostio i mi?
- A yw'r eiddo mewn cyflwr da ac wedi ei gadw'n dda?
- A oes unrhyw arwydd o ymsuddiant?
- A yw'r gwaith inswleiddio'n ddigonol ac yn waith diweddar?
- A yw'r to, y gwaith weirio a phlymio mewn cyflwr da? A oes unrhyw arwydd o leithder? A yw'r llawr yn wastad?
- A oes peryg fod yr eiddo'n cynnwys difwynwyr fel asbestos?



## Costau

Yn ddibynol ar y math o arolwg a ddymunwch:

- **Arolwg cyflwr cartref** – dyma arolwg sylfaenol a'r rhataf, gan gostio tua £250
- **Adroddiad Prynwr Cartref** – dyma arolwg mwy manwl sy'n addas ar gyfer eiddo confensiynol mewn cyflwr rhesymol. **Mae'n costio £400 neu ragor ar gyfartaledd**
- **Arolwg adeilad neu strwythurol** – dyma'r arolwg mwyaf cynhwysfawr ac mae'n addas ar gyfer pob eiddo preswyl, yn arbennig cartrefi hŷn neu gartrefi o adeiladwaith nad yw'n safonol. **Mae'r math hwn o arolwg fel arfer yn costio £600 neu ragor.**



## Pethau y dylid eu gwneud

- Gofynnwch i'ch darparwr, ffrindiau neu deulu am argymhelliad
- Gwiriwch fod y syrfeŵr a argymhellwyd yn aelod o Sefydliad Brenhinol y Syrfeŵr Siartredig (RICS), lle gallwch chwilio am syrfeŵr lleol hefyd.
- Chwiliwch am syrfeŵr lleol ar [wefan Sefydliad Brenhinol y Syrfeŵr Siartredig](#)



## Pethau i'w hosgoi

- Peidiwch â derbyn ymddygiad amhroffesiynol – gallwch gwyno i [RICS](#)



## Cynnwys cysylltiedig

Ewch i [moneyadvice.service.org.uk](http://moneyadvice.service.org.uk) a chwilio am:

- Mathau o arolygon a chostau
- Llinell amser ar gyfer prynu cartref
- Beth i'w ddisgwyl ar ôl i chi symud.

