

Meddwl am brynu neu adnewyddu eiddo gwag?

Sut gallaf olrhain perchennog eiddo gwag?

- Efallai y byddai cymdogion neu berchnogion siopau lleol yn gwybod pwy sy'n berchen ar yr eiddo. Mae'r dull hwn am ddim, ac yn aml gellir cael gwybodaeth werthfawr.
- Gallwch hefyd chwilio drwy'r Gofrestrfa Tir Ddosbarthol am ffi fechan. Mae Cofrestrfa Tir Abertawe yn Nhŷ Cwm, Parc Tawe, Ffordd y Ffenics, Llansamlet. Ffôn: 01792 355000.
<https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry>
- Os cyflwynwyd cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer yr eiddo, bydd y manylion wedi'u cofnodi gyda'r adran gynllunio. Mae'r wybodaeth hon ar gael ar wefan Dinas a Sir Abertawe, www.abertawe.gov.uk/cynllunio

Sut rydw i'n cael morgais ar gyfer eiddo gwag?

Gall fod yn anodd cael morgais ar gyfer eiddo gwag weithiau, oherwydd bod yr arian mae angen i lawer o bobl ei fenthyg ar gyfer y costau prynu ac adnewyddu gyda'i gilydd yn fwy na gwerth yr eiddo yn ei gyflwr adfeiliedig. Mae hyn yn risg fawr o safbwynt y morgeisiwr, gan na fydd gwerth yr eiddo'n ddigon iddo adennill y benthygiad drwy ei adfeddiannu os byddwch yn methu â thalu. Fodd bynnag, mae rhai cwmnïau sy'n cynnig pecynnau morgais yn benodol ar gyfer adnewyddu eiddo gwag. Mae rhai wedi'u rhestru isod:

- Y Gymdeithas Adeiladu Ecoleg - www.ecology.co.uk
- Buildstore - www.buildstore.co.uk
- Banc y Co-op
- Cymdeithas Adeiladu Norwich a Peterborough.

Cymorth Grant:

Ar hyn o bryd mae Dinas a Sir Abertawe'n cynnig grant ar gyfer adnewyddu adeiladau gwag o dan y cynllun Grantiau ar gyfer Enwebiadau. Gallech fod yn gymwys i dderbyn grant o hyd at £5,000 neu 75% o'r costau cymwys, p'un bynnag sy'n isaf. Yn ôl amodau'r cyngor, mae'n ofynnol i'r eiddo gael ei osod drwy Asiant Gosod Cymdeithasol o ddewis, am o leiaf blwyddyn o ddyddiad ardystio'r grant.

Mae'n rhaid i'r eiddo fod yn 10 mlwydd oed neu'n hŷn ac wedi bod yn wag ers dwy flynedd. Rhoddir blaenoriaeth i anheddau mewn ardaloedd lle mae angen tai (fel y'u nodwyd gan y cyngor). Am fwy o wybodaeth, cysylltwch â'r Tîm Adnewyddu Trefol ar 01792 635335 neu e-bostiwch adnewyddutrefol@swansea.gov.uk

Troi Tai'n Gartrefi - Benthyciadau Di-log:

Mae cynllun Llywodraeth Cymru yn cynnig benthyciadau di-log, hyd at uchafswm o £25,000 yr eiddo (neu £150,000 ar gyfer sawl uned mewn un adeilad). Am fwy o wybodaeth cysylltwch â'r Tîm Adnewyddu Trefol ar 01792 635335 neu e-bostiwch adnewyddutrefol@swansea.gov.uk

Grantiau Effeithlonrwydd Ynni:

I gael cyngor a gwybodaeth am Grantiau Effeithlonrwydd Ynni sydd ar gael, ffoniwch yr Ymddiriedolaeth Arbed Ynni ar 0800 512012 neu ewch i <http://www.energysavingtrust.org.uk/>

Gallent wirio a ydych chi'n gymwys am gymorth grant e.e. inswleiddio'r cartref.

Cael Caniatâd Cynllunio

Mae angen caniatâd cynllunio os ydych chi'n bwriadu newid defnydd yr eiddo h.y. o siop i fflat/tŷ, o dŷ i nifer o fflatiau un ystafell/fflatiau etc. Mae angen caniatâd cynllunio hefyd os ydych yn bwriadu ehangu'r eiddo fel rhan o'ch ailddatblygiad, neu os ydych yn dymuno newid yr eiddo mewn modd sylweddol. Mae bob amser yn ddoeth cysylltu â'r Adran Gynllunio cyn dechrau gwaith gan y gallant gynnig cyngor ac mae ganddynt daflenni sy'n rhoi mwy o wybodaeth. Bydd comisiynu pensaer neu ddrafftswm i weithredu fel eich asiant hefyd yn sicrhau bod eich cais am gynllunio yn symud ymlaen yn esmwyth, oherwydd byddant yn ymwybodol o'r rheoliadau a'r cyfyngiadau ar adeiladu. Ewch i wefan cynllunio Dinas a Sir Abertawe i gael mwy o wybodaeth. www.abertawe.gov.uk/cynllunio.

Canfod adeiladwr dibynadwy:

Wrth gomisiynu adeiladwr i wneud gwaith adnewyddu, mae'n werth ystyried y pwyntiau canlynol:

- Byddai talu mwy am adroddiad arolwg manwl yn dangos yn union faint o waith sydd ei angen er mwyn i'r adeilad fod o safon.
- Dylech geisio cael o leiaf tri dyfynbris yn ysgrifenedig.
- Os yn bosib, gofynnwch am argymhellion gan eich ffrindiau neu gydweithwyr. Mae bob amser yn well os ydynt wedi cael profiad da gydag adeiladwr, yna mae'n debygol y cewch chi hefyd!
- Gofynnwch am gyfeiriadau eiddo lle mae'r adeiladwr wedi gwneud gwaith yna gallwch yrru heibio iddynt i weld ei waith.
- Sicrhewch eich bod yn dweud yn glir wrth yr adeiladwr beth yn union mae angen ei wneud, a phryd y gall ddisgwyl taliadau rhannol, a swm y taliadau.

Byddai drafftio rhaglen waith yn helpu i fanylu yn union ar y gwaith sydd ei angen, ac i ba safon.

- Mae rhai [gwefannau'n gallu argymhell adeiladwr dibynadwy - er enghraifft mae dolen 'find a builder' ar wefan Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr \[www.fmb.org.uk\]\(http://www.fmb.org.uk\)](#) . Drwy roi eich côd post i mewn bydd yn rhestru adeiladwyr lleol i'r ardal honno sy'n drwyddedig â'u sefydliad. Gellir eu ffonio hefyd ar: 0207 2427 583.

Cyfraddau TAW gostyngedig i berchennog/datblygwr sy'n adnewyddu eiddo gwag:

Mewn ymgais i annog ailfeddiannu eiddo gwag mae'r Llywodraeth wedi cyflwyno rhyddhad newydd ar TAW.

Mae hyn yn cynnwys:-

- Gostyngiad mewn TAW i 5% ar gost adnewyddu anheddau tai sengl sydd wedi bod yn wag am ddwy flynedd;
- Cyfradd sero gwerthu adeiladau sydd wedi'u hadnewyddu nad ydynt wedi'u defnyddio at bwrpas preswyl am o leiaf deng mlynedd.

Am fwy o wybodaeth, cyfeiriwch at y daflen ffeithiau 'Rhyddhad TAW ar gyfer Eiddo Gwag'