

Datblygiad
oddi ar Ystâd Cornwall,
Mynytho,
Gwynedd,
LL53 7RH



ARGRAFF ARTIST O'R SAFLE



Grŵp Cynefin, Tŷ Silyn, Penygroes. LL54 6LY
neu 54 Stryd y Dyffryn, Dinbych. LL16 3BW
T: 0300 1112122 **E:** taifforddiadwy@grwpcynefin.org **W:** www.grwpcynefin.org

MANYLION CYFFREDINOL:

Adeiladwaith	- Ffrâm bren, 98 x 18mm paneli 'Cedar Tongue & Groove' i ran o'r wal flaen, gyda gorffeniad rendr gwyn - To: 20 x 10 llechen
Inswleiddio	Bydd y to a'r waliau ceudod yn cael eu hinswleiddio i gydymffurfio â'r Rheoliadau Adeiladu cyfredol.
Ffenestri	- Unedau uPVC gwyn â gwydr dwbl clir, ac eithrio'r ystafell ymolchi a'r ystafell gawod ar y llawr gwaelod. - Ffenestri Keylite yn y to - Ffenestri gwydr dwbl gradd A i gynyddu'r effeithlonrwydd thermol - Cydymffurfio â Diogelu drwy Ddylunio
Drysau	- Allanol: Drws blaen cyfansawdd, drws cefn uPVC gwyn - Drysau Ffrengig: uPVC gwyn - Cydymffurfio â Diogelu drwy Ddylunio - Mewnol: derw wedi'i argraeu
Ffasgiau a bodeau	uPVC gwyn
Nwyddau dŵr glaw	- uVPC du - Casgen ddŵr 200 litr a stand
Gwaith coed	- Sgyrtin Torus 5", architraf 3"mewn gorffeniad paent plisgyn wy gwyn - Grisiau – gwerthyd pren meddal sgwâr plaen, wedi eu staenio'n lliw derw golau
Gwaith haearn	Effaith dur wedi'i frwsio ar yr holl ddrysau mewnol
Trydanol	- Cydymffurfio â Rheoliadau Adeiladu - Synwryddion mwg a CO2 yn gweithredu o'r prif gyflenwad trydan gyda batris wrth gefn - Blwch BT yn y stydi - Pwyntiau erial teledu/Sky yn y stydi, y lolfa, y gegin a'r ystafelloedd gwely - Yr holl oleuadau i fod yn rhai ynni effeithlon
Gwres canolog	Bwyler cyddwyso Worcester nwy petrolewm hylifedig (LPG) sy'n bodloni'r safonau gofynnol
Addurno mewnol	Gorffeniad emwlsiwn di-sglein lliw magnolia ar y waliau, gyda'r nenfydau â gorffeniad emwlsiwn di-sglein gwyn
Teilsio waliau	- Wal y baddon a'r gawod i uchder y nenfwd - Ystafell gawod – ardal y gawod yn unig - Bydd gweddill y waliau yn cael eu paentio â phaent emwlsiwn lliw magnolia

	• *Gwahanol opsiynau ar gael ynglyn a teilsio, mwy o wybodaeth ar gael*
Y Gegin	• Cegin o gyfres 'Greenwich Shaker' Howden, • dewis o arwyneb gwaith. • Yn cynnwys hob nwy dur distaen, popty trydan sengl, ffan echdynnu, Sblasgefn dur distaen ,peiriant golchi llestri integredig ac oergell/rhewgell cyfun. • *Gwahanol opsiynau ar gael ynglyn a'r gegin, arwyneb gwaith a oergell/rhewgell cyfun , mwy o wybodaeth ar gael*
Ystafell ymolchi	• Dodrefn ystafell ymolchi gwyn, ffitiadau crôm
Ystafell gawod	• Dodrefn ystafell gawod gwyn, drysau a nwyddau amgáu'r gawod
Allanol	• Ffensys ffin i'r ochr a'r cefn • Yr ardd gefn: slabiau a thyweirch yn rhannol, sied gardd • Yr ardd flaen: tyweirch • Llwybrau o gwmpas perimedr y tŷ ac ardal patio 3m x 3m • Dreif: tarmac • Lle parcio oddi ar y ffordd ar gyfer dau gar • Tap dwr allanol
Gwarant	• Gwarant 10 mlynedd Rheoli Adeiladu Awdurdod Lleol (LABC) o ddyddiad y cwblhau cyfreithiol. Darperir manylion y gwarant ar adeg cwblhau'r pryniant. • Edrychwch ar www.labcnhw.co.uk am ragor o wybodaeth

Y GEGIN AC YSTAFELL AML BWRPAS	YSTAFELL YMOLCHI AC YSTAFELL GAWOD
Unedau Cegin - Cyfres ‘Greenwich Shaker’ Howden mewn gorffeniad gwyn, hufen, llwyd neu dderw golau. Dewis i uwchraddio, ar gost ychwanegol i Greenwich Gloss –Hufen, ‘stone’ , ‘graphite’, gwyn, Llwyd, Llwyd golau, cost ychwanegol £192.50 + TAW - Sinc dur distaen Lamona Ashworth 1 ½ powlen – Cyf: SMK5161 - Tap monobloc gwddf alarch crôm Lamona Rhone - Cyf: TAP3456 - Sblasgefn dur distaen - Cyf: APL2996 Offer a gynhwysir: - Hob nwy dur distaen integredig, popty trydan sengl a chwfl echdynnu Lamona (Cyf: HAP2135) - Oergell/rhewgell integredig 70/30 Lamona (HJA6800), Dewis i uwchraddio i oergell/rhewgell integredig 70/30 Lamona dim rhew (HJA6015) am gost ychwanegol o £130 + TAW - Peiriant golchi llestri integredig Lamona (LAM8603) Arwyneb gwaith Laminad di-sglein 38mm 616 dyfnder- Steil Blocyn Derw (WKP3660) Blocyn Cneuen Ffrengig (WKP4060) Laminad â gweadedd – Carreg ddu (WKP2260) Carregddear (WKP5060) Dewis i uwchraddio i Laminad ymyl sgwâr – tan carreg naturiol (WKP2960) am gost ychwanegol o £111 + TAW - Byrddau cefn arwyneb gwaith i gyfateb i’r arwyneb gwaith Ystafell aml-bwrpas - Arwyneb gwaith sy’n cyfateb i un y gegin - Lle ar gyfer peiriant golchi dillad a pheiriant sychu dillad - Pibellau ar gyfer peiriant golchi dillad Safonol - Larwm mwg a synhwyrdd gwres 2 olau yn y nenfwd - Dewis o deils neu orchudd finyl ar y llawr (cegin/ystafell aml-bwrpas)	YSTAFELL YMOLCHI - Dodrefn ystafell ymolchi Armitage Shanks “Sandringham” lliw gwyn - Ffitiadau gorffeniad crôm, tapiau sengl - Cawod MIRA Minilight EV dros y baddon o’r bwyler cyfunol - Sgrîn cawod - Pwynt siafio - Dewis o deils wal cerameg o gyfres benodol Dewis i uwchraddio teils am gost ychwanegol. - Dewis o deils neu orchudd finyl ar y llawr YSTAFELL GAWOD - Sinc ymolchi dwylo a thoiled - Cawod MIRA Advanced ALT 10KW - Uned gwaelod cawod 900mm, sgrîn gwydr i’r ochr - Dewis o deils neu orchudd finyl ar y llawr Dewis i uwchraddio teils am gost ychwanegol.

Dewis i uwchraddio – Gall prisiau amrywio yn unol a chostau cyflenwyr ar adeg prynu

RHAGOR O WYBODAETH

Paneli PV : Systemau trydan panel solar , a elwir hefyd yn ffotofoltäig solar (PV) , dalir ynni'r haul gan ddefnyddio celloedd ffotofoltäig . Nid oes angen haul uniongyrchol gan y celloedd - gallant ddal i gynhyrchu rhywfaint o drydan ar ddiwrnod cymylog . Mae'r celloedd yn trawsnewid y golau'r haul yn drydan y gellir ei ddefnyddio i redeg offer cartref a goleuadau .

Manteision trydan solar

- **Torri eich biliau trydan** . Mae golau'r haul yn rhad ac am ddim , bydd eich costau trydan yn cael ei leihau
- **Cael eich talu am y trydan rydych yn ei gynhyrchu** . Mae cynllun **Tariff Bwydo i Mewn** llywodraeth y DU yn talu i chi am y trydan yr ydych yn cynhyrchu, hyd yn oed os ydych yn ei ddefnyddio.
- **Gwerthu trydan yn ôl i'r grid** . Os yw eich system yn cynhyrchu mwy o drydan nag sydd ei angen , gallwch werthu y gwarged yn ôl i'r grid drwy'r cynllun Tariff Bwydo i Mewn .
- **Torrwch eich ôl-troed carbon.** Mae trydan solar yn ynni adnewyddadwy gwyrdd ac nid yw'n rhyddhau unrhyw garbon deuocsid niweidiol neu lygryddion eraill. Gallai system PV solar cartref nodweddiadol yn arbed bron dwy dunnell o garbon y flwyddyn .

Cynnal a Chadw

Mae angen ychydig o waith cynnal a chadw PV Solar - byddwch jyst angen cadw'r paneli gymharol lân a sicrhau nad yw coed yn rhoi cysgod drostynt . Yn y paneli sy'n cael eu gogwyddo ar 15 ° neu fwy yn cael y fantais ychwanegol o gael eu glanhau gan law i sicrhau perfformiad gorau posibl.

Nwy Petrolewm Hylifol (LPG): Bydd y gwres o gyflenwad nwy LPG wedi ei gyflenwi gan gwmni Cam Gas. Cam Gas fydd yn gyfrifol âm osod tanciau nwy ac am eu hadnewyddu yn y dyfodol.

Bydd yn ofynnol i berchnogion dalu tâl sefydlog chwarterol yn ychwanegol at gost y nwy a ddefnyddir.

Draeniau: Bydd y tai yn cael eu cysylltu i'r prif garthffos, sy'n cael ei fabwysiadu ac yn gyfrifoldeb i Dŵr Cymru. Y perchennog fydd yn gyfrifol o'r tŷ i'r garthffos.

Ardal bywyd gwyllt: Bydd yr ardal bywyd gwyllt yn gyfrifoldeb Fframiau Pren Gogledd Cymru.

YMWADIAD

Yn unol â Deddf Camddisgrifio Eiddo 1991, rhoir yr wybodaeth yn y llyfryn hwn fel arweiniad cyffredinol yn unig. Mae'r darlun o'r safle yn cynrychioli argraff artist. Gallai'r deunyddiau a'r gorffeniadau amrywio. Nid yw'n awgrymu y bydd y tirlunio fel a ddangosir; mae dimensiynau'r ystafelloedd fel a nodir ar y cynlluniau llawr wedi eu gwneud wrth raddfa o gynlluniau, a gallent amrywio mewn gwirionedd. Dylech wirio'r union fesuriadau yn eich eiddo eich hun cyn prynu carpedi, offer a dodrefn.

Mae'r manylion hyn ar gyfer arweiniad cyffredinol yn unig a gellid eu haddasu. Ceidw Grŵp Cynefin yr hawl i addasu'r manylion yn ystod y broses adeiladu heb roi rhybudd ymlaen llaw. Fe'ch cynghorir i wirio'r wybodaeth hon gyda Grŵp Cynefin. Nid yw'r llyfryn hwn yn ffurfio rhan o unrhyw gytundeb.

Datblygiad oddi ar Ystad Cornwall, Mynytho, Gwynedd, LL53 7RH

PLOT RHIF	MATH O Dŷ	GWERTH Y FARCHNAD	DEWIS FFORDDIADWY
1	Tŷ pâr 3 ystafell wely, â gardd fawr	£215,000	75% £161,250 70% £150,500 65% £139,750 60% £129,000 55% £118,250 51% £109,650
2	Tŷ pâr 3 ystafell wely, â gardd fawr	£215,000	75% £161,250 70% £150,500 65% £139,750 60% £129,000 55% £118,250 51% £109,650
3	Tŷ sengl 3 ystafell wely, â gardd fawr	£235,000	75% £176,250 70% £164,500 65% £152,750 60% £141,000 55% £129,250 51% £119,850
4	Tŷ sengl 3 ystafell wely, â gardd fechan	£220,000	75% £165,000 70% £154,000 65% £143,000 60% £132,000 55% £121,000 51% £112,200
5	Tŷ pâr 3 ystafell wely, â gardd fechan	£205,000	75% £153,750 70% £143,500 65% £133,250 60% £123,000 55% £112,750 51% £104,550
6	Tŷ pâr 3 ystafell wely, â gardd fechan	£205,000	75% £153,750 70% £143,500 65% £133,250 60% £123,000 55% £112,750 51% £104,550
7	Tŷ sengl 3 ystafell wely, â gardd fechan	£235,000	75% £176,250 70% £164,500 65% £152,750

			60% £141,000 55% £129,250 51% £119,850
8	Tŷ pêr 3 ystafell wely, â gardd fechan	£215,000	75% £161,250 70% £150,500 65% £139,750 60% £129,000 55% £118,250 51% £109,650
9	Tŷ pêr 3 ystafell wely, â gardd fechan	£215,000	75% £161,250 70% £150,500 65% £139,750 60% £129,000 55% £118,250 51% £109,650

COSTAU PRYNU

Mae'n bwysig ystyried costau prynu eich cartref eich hun ynghyd â chostau sydd ynghlwm â bod yn berchen ar eiddo.

COSTAU CYCHWYNNOL

Sicrhewch fod gennych chi gynilion digonol i gwrdd â ffioedd cyfreithiol, ffi prisiad benthyciwr morgais, ffi cyfrif morgais ac o bosib ffi cynnyrch; Dylech ganiatáu oddeutu £2,000 ar gyfer hyn.

Ffioedd Cyfreithiol:

- **Ffi Cyfreithwyr:** mae hyn ar gyfer gwaith cyfreithiol sylfaenol a wneir ar eich rhan chi a'ch benthyciwr morgais.
- **Ffi Cofrestrfa Tir:** er mwyn eich cofrestru ar y Gofrestrfa Tir fel perchennog eich cartref ac unrhyw forgeisi neu fenthyciadau (a elwir yn Arwystl) a gymerwyd allan i'w brynu.
- **Ffi Archwiliad Amgylcheddol:** mae hyn yn dangos unrhyw geisiadau cynllunio a wnaed ar yr eiddo yr ydych chi'n ei brynu a hefyd unrhyw ddatblygiadau a gynllunnir a all gael effaith ar eich cartref.
- **Taliadau:** bydd yn rhaid i chi dalu costau i'ch cyfreithiwr am unrhyw waith gweinyddol a wneir ar eich rhan chi a'ch benthyciwr morgais. Mae hyn yn cynnwys archwiliadau methdaliad neu ffioedd trosglwyddiad telegraffig.
- **Stamp doll:** Yn ychwanegol, bydd yn ofynnol i dalu Treth Tir Stamp Doll (SDLT). Ni fydd treth yn daladwy ar £125,000 cyntaf o bris yr eiddo, wedyn byddwch yn talu 2% ar y rhan rhwng £125,000 a £250,000.

<https://www.tax.service.gov.uk/calculate-stamp-duty-land-tax/#/intro>

Costau Morgais,blaendal ac arolwg:

- **Blaendal** : Yn arferol 5% o'r pris prynu.
- **Ffi Prisiad**: pa bynnag fath o eiddo yr ydych chi'n brynu, bydd eich benthyciwr morgais yn gofyn i chi drefnu arolwg prisiad fel y gallant fod yn sicr fod yr eiddo yn addas i fenthg yn ei erbyn.

COSTAU O FOD YN BERCENNOG

Ad-daliadau morgais

Yswiriant Adeilad a Chynnwys

Trwsio a chynnal a chadw

Gwasanaethau – nwy, trydan, dŵr, treth y cyngor a.y.b

- Treth y Cyngor - os mai dim ond un oedolyn sy'n byw yn yr eiddo, gallwch hawlio disgownt o 25% oddi ar eich bil treth flynyddol.

ENGHRAIFFT:

Prynu gyda disgownt 25% ar brisiau gwerth y farchnad drwy gynllun rhannu ecwiti 75:25

- Pris llawn £205,000
- Pris fforddiadwy ar 75% £153,750
- Blaendal isafswm o 5 % y pris llawn £10,250 (gwnaiff rhai benthycwyr dderbyn blaendal o 5% o bris fforddiadwy)
- Balans i'w dalu â morgais £143,500
- Cyfraddau morgais cyfredol ar gael ar adeg mynd i'r wasg (Mawrth 2016), wedi ei seilio ar y prynwr yn darparu blaendal o 5%, a'r enghraifft yn forgais ad-dalu 30 mlynedd sydd ar gael ar hyn o bryd gan fenthycwr prif ffrwd cydnabyddedig (ag amodau cymhwys) gyda'r ad-daliadau yn sefydlog ar 3.09% am 5 blwyddyn = £611.53 y mis, ac wedi hynny o fis 61 yn mynd yn ôl i gyfradd amrywiol y Gymdeithas Adeiladu sy'n 3.99 % ar hyn o bryd = £672.87 y mis
- Ffi Ymgeisio £295 – gall ei ychwanegu ar y morgais
- £430 – Ffi prisiant – i'w dalu wrth ymgeisio am forgais
- Dylid cael cyngor morgais annibynnol bob amser. Mae sicrhau morgais yn amodol ar fodloni meini prawf cymhwysedd a fforddiadwyedd.

Gallwch gael mwy o wybodaeth am gostau rhedeg cartref yr ydych yn berchen arno mewn nifer o gylchgronau a llyfrau defnyddwyr a hefyd ar y we. Dyma rai enghreifftiau o wefannau defnyddiol:

www.yourmoney.moneyadviceservice.org.uk

www.thisismoney.co.uk

www.which.mortgagesadvisors.which.co.uk

www.moneysavingexpert.com

CYNGOR AM WNEUD CAIS AM FORGAIS

PEIDIWCH Â BENTHYG GORMOD

- Bydd ceisio benthyg mwy na'r hyn sy'n realistig yn oedi'r broses ymgeisio a gall arwain at i'ch cais gael ei wrthod. Mae gan y rhan fwyaf o fenthycwyr gyfrifiannell fforddiadwyedd ar eu gwefannau, a rydd yn rhoi bras ganllawiau i chi ynglŷn â faint allwch chi fenthyg. Nid oes angen i chi ddarparu eich enw a'ch cyfeiriad, ond mae'n rhaid i chi nodi manylion personol ynglŷn â faint yr ydych yn ei ennill ac unrhyw daliadau sydd gennych, megis benthyciadau a thaliadau cardiau credyd.
- Mae fenthycwyr yn edrych ar fforddiadwyedd, yn hytrach na llusosi'n syml eich incwm. Mae ad-daliadau cardiau credyd a benthyciad yn effeithio'r swm y gallwch ei fenthyg. Anelwch i dalu eich dyledion presennol, yn arbennig dyledion cardiau credyd cyn gwneud cais am forgais.

EGLURWCH UNRHYW ANGHYSONDEBAU AR EICH DATGANIAD BANC

- Bydd banciau a chymdeithasau adeiladu yn archwilio eich datganiadau banc yn fanwl. Gall methu taliad neu dalu'n hwyr neu weithgaredd anarferol arwain at wrthod eich cais ar unwaith. Os oes angen egluro unrhyw beth nad oedd yn fai arnoch chi, gofynnwch am lythyr gan y partion perthnasol.

BYDDWCH YN DREFNUS GYDA'CH GWAITH PAPUR

- Cadwch ddatganiadau banc, slipiau cyflog yn ofalus. Bydd y rhan fwyaf o fenthycwyr yn gofyn am o leiaf tri mis o slipiau cyflog a thri mis o ddatganiadau banc. Nid yw datganiadau banc ar-lein o bosib yn dderbyniol; felly mae'n rhaid i chi ofyn am gopiâu caled gan eich banc. Byddwch hefyd angen prawf o'ch hunaniaeth a'ch cyfeiriad. Os yw'r benthyciwr yn gofyn am ddogfennau penodol, ceisiwch anfon popeth gyda'i gilydd gyda'r ffurflen gais er mwyn osgoi dryswch.

SICRHEWCH EICH BOD YN DARPARU PRAWF O FLAENDAL

- Bydd fenthycwyr yn gofyn am **flaendal o 5%**, po fwyaf yw'r blaendal sydd gennych, gorau fydd cyfradd llog eich morgais. Efallai na fydd dangos fod gennych arian yn eistedd yn y banc yn ddigon i bob benthyciwr, efallai y bydd gofyn i chi ddarparu prawf o sut ydych chi wedi casglu'r blaendal.
- Cwblhewch lwybr papur o ble rydych chi wedi casglu'r blaendal, neu amgaewch lythyr os yw'r arian yn anrheg gan aelod o'r teulu. Mae hyn yn profi i'r benthyciwr eich bod wedi cynilo/ennill yr arian neu wedi ei dderbyn fel anrheg, nid wedi ei fenthyg.

BYDDWCH YN ONEST YNGLYN Â'CH INCWM A'CH BONWS

- Dylai'r incwm sy'n cael ei nodi ar eich ffurflen gais fod yn union yr un fath â'r hyn a nodir ar eich slipiau cyflog a P60. Os ydych chi'n dibynnu ar incwm sydd uwchlaw eich cyflog sylfaenol, megis taliadau bonws neu gomisiwn, dylai fod yn eglur ar eich slipiau talu a'ch P60. Nid yw nifer o fenthycwyr yn cynnwys bonws blynyddol wrth gyfrifo incwm, felly mae'n rhaid i incwm ychwanegol fod yn rheolaidd os yw am gael ei ystyried.

GWIRIWCH EICH ADRODDIAD CREDYD A'CH BOD AR Y GOFRESTR ETHOLIADOL

- Bydd fenthycwyr yn gwirio eich adroddiad credyd yn fanwl, a bydd y ddogfen hon hefyd yn dangos a ydych ar y gofrestr etholiadol. Os nad ydych ar y gofrestr ac os oes gennych raddfa credyd gwael, efallai na fydd modd i chi gael morgais.
- Os oes unrhyw gamgymeriadau ar eich adroddiad credyd, gallwch gofnodi rhybudd o gywiriad. Gallwch gael mynediad i'ch adroddiad credyd trwy unrhyw un o'r asiantaethau credyd: Experian, Equifax a Callcredit. Er mwyn darganfod a ydych chi ar y gofrestr etholiadol, gofynnwch yn eich Cyngor Lleol. Gallwch hefyd gofrestru ar lein trwy fynd i: aboutmyvote.co.uk.

Os nad ydych yn cadw i fyny gyda thaliadau morgais, rydych mewn risg o golli eich cartref