HIMPUNAN #TIPHARTANAH ABANG ENSEM

www.abangensem.com

PENGHARGAAN

Segala puji ke hadrat Allah yang telah mencetuskan ilham dan idea kepadaku untuk diterjemahkan ke dalam eBuku ini.

Secebis kasih sayang buat isteri, anak-anak dan ahli keluargaku yang sanggup berkongsi kasih dan masa dengan minatku yang satu ini.

Setinggi-tinggi penghargaan buat guru-guruku yang telah mengajar aku tentang pentingnya ilmu di dalam mengharungi hidup ini Ucapan terima kasih terhadap rakan-rakanku yang sanggup meluangkan masa mendengar dan berkongsi pendapat denganku tentang aspek pelaburan hartanah ini.

Kepada sepupuku, Meor Azhar terima kasih kerana sudi membantu di dalam penghasilan eBuku ini. Buat pembaca blogku, jutaan terima kasih kerana masih sudi melawat dan memberikan pendapat terhadap tulisan-tulisanku.

Semoga Allah membalas segala jasa kalian di dalam membantu pengembangan ilmu ini.

** Sesungguhnya yang baik itu datangnya dari Allah dan yang buruk itu adalah dari kelemahan diriku sendiri **

TIP
#HARTANAH
ABANG ENSEM

1. MAINTENANCE FEE

Abang Ensem
August 4, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : "Bang Ensem, who should pay the maintenance fee? Tenant or landlord?", satu lagi soalan menerjah inboxku. Pastinya dari awek (ramai pula awek yang bermesej2 dengan aku lately ni).

Cara 'ensem' aku :

1. Jika amaunnya 'rendah', yakni kurang dari RM50, I don't mind paying as long as my cashflow still 'lumayan'.
2. Jika amaunnya melebihi RM50, I will ask my 'lovely' tenant to pay for it dan bagi mengurangkan risiko amaun tertunggak sebaiknya, sewakanlah rumah korang yang instalmen dan maintenance feenya yang tinggi kepada penyewa berkumpulan agar mereka tidak 'terkesan' dengan amaun2 yang 'merengsakan' (tinggi).

Sori, tertulis 'omputih' pulak. Maklum sahajalah awek yang PM soalan ni, kaler matanya 'hazel'. 🙂

Like · Comment · Share

2. OTHER PEOPLE MONEY

Abang Ensem
July 3, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Sebelum aku membuat hutang2 besar (hutang kereta sebagai contoh), aku akan pastikan yang para penyewa aku mampu untuk tolong bayarkannya dan bukannya mengikut berapa banyak gaji yang aku ada.

Korang faham tak apa yang aku cuba sampaikan? Kalau tak faham, maknanya sel2 otak korang gagal berhubung bulan2 puasa ni..hehehe.

Like · Comment · Share

3. RETURN ON INVESTMENT

Abang Ensem
January 8, 2014 ·

#TipHartanah : Jangan menilai kejayaan sesebuah pelaburan berdasarkan jumlah duit yang 'mahsyuk' sahaja, sebaliknya nilailah ia berdasarkan percentage 'Pulangan Atas Pelaburan' (ROI) yang diperolehi.

Like · Comment · Share

4. AKAUN KHAS

Abang Ensem
August 28, 2014 · Shah Alam · Edited ·

#TipHartanah : Tolonglah!! Bukalah satu akaun khas untuk semua 'side income' anda, kerana jumlah income yang perlu anda tunjukkan ketika nak apply loan bukanlah semata-mata slip gaji sahaja.

Gua marah ni!!

Like · Comment · Share

5. RESEPI KEJAYAAN

Abang Ensem
July 4, 2014 ·

#TipHartanah : 2 amalan yang mempermudahkan perjalanan pelaburan hartanah aku yang patut anda lakukan juga adalah :

1. Sematkan Ayat 1000 Dinar setiap kali selepas solat bagi mempermudahkan anda ditemukan dengan hartanah2 yang berbaloi untuk dibeli.
2. Dirikan Solat Istikharah agar hartanah yang ditemui merupakan belian terbaik untuk anda.

Ingat!! Kejayaan anda sebenarnya bukanlah atas usaha anda sepenuhnya, sebaliknya atas ehsan yang Maha Esa.

Like · Comment · Share

6. CANTIKKAN CASHFLOW

Abang Ensem
October 13, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Aku adalah bekas peserta Kelas Hartanah Azizi Ali pada tahun 2001 dulu. 2 perkara berkaitan 'mencantikkan cashflow' yang masih aku ingat sampai sekarang adalah :

1. Biarkan pendapatan dari hartanah (sewa rumah contohnya) yang membayar ansuran bulanan kereta anda.

2. Belilah kereta yang '1 level' di bawah kemampuan anda sepertimana beliau yang ketika itu hanya memandu kereta Beemer lama sedangkan berkemampuan membeli model baru.

Sayangnya, hanya poin no 2 sahaja yang mampu aku follow yakni, hanya pakai Wira dan Saga walaupun berkemampuan membeli Panamera atau pun Cayyenne. Manakala poin no 1 pula sudah tidak mampu aku nak follow kerana, kereta2 aku itu sudah tidak mempunyai ansuran bulanan lagi a.k.a takde hutang.

Maafkan aku sifu Azizi kerna tidak mampu nak follow semua.

Sebak.

7. AMALAN AYAT 1000 DINAR

Abang Ensem
June 19, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Satu2nya 'rahsia' aku boleh mendapatkan rumah2 berbaloi (below market) untuk dibeli ialah dengan mengamalkan ayat 1000 dinar di dalam doaku setiap kali selepas sembahyang. Walaubagaimanapun aku tidak rasa 'rahsia' ini mujarab untuk korang yang tidak sembahyang.

Like · Comment · Share

8. WAKTU SESUAI MEMBELI

Abang Ensem
July 16, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah : Ada yang bertanya, "Patut tak saya tunggu 2016 untuk beli rumah kerana orang kata tahun tu harga rumah akan jatuh".

Jawab aku yang ensem ini, "Setiap hari adalah hari yang paling sesuai untuk membeli hartanah, selama mana ianya below market value. Tak payah tunggu sampai 2016".

Like · Comment · Share

9. BERMULA AWAL

Abang Ensem
August 21, 2014 · Shah Alam · Edited ·

#TipHartanah : Peringatan buat anak2 muda. Jika usia anda masih di bawah 30, 'lenjan'lah sebanyak mungkin rumah untuk dimiliki kerana tatkala usia melangkaui angka tersebut, pasti tempoh pinjaman akan menjadi singkat, instalmen bulanan akan meningkat dan mampu mengakibatkan anda terjerat.

Kenapa terjerat? Kerana kadar sewa tidak mampu mengimbangi 'ketinggian' instalmen, yang akhirnya akan mencederakan duit di dalam dompet anda.

Like · Comment · Share

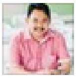
10. PENTINGNYA KENALAN BANKER

Abang Ensem
August 16, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah : Berkawanlah dengan Banker, kerana ia bakal memudahkan proses kelulusan pinjaman korang nanti dan proses untuk 'buat kawan' dengan golongan ini akan menjadi mudah sekiranya korang saling tak ubah seperti aku, ensem.

Like · Comment · Share

11. FASA MENDAPATKAN HARTANAH BELOW MARKET



Abang Ensem

May 7, 2014 · Shah Alam · Edited ·

#TipHartanah : Terdapat 3 fasa bagi memujuk si pemilik rumah menjual hartanahnya pada harga murah (below market) iaitu :-

1. Fasa Pengiklanan
2. Fasa Melawat 'Tapak'
3. Fasa Rundingan

Jika anda berjaya mendapatkan 10% diskaun pada setiap rasa, maka anda berpeluang mendapatkan full loan untuk pembelian anda walaupun untuk hartanah ketiga 🙂

Like · Comment · Share

12. ASINGKAN LEBIHAN PENDAPATAN

Abang Ensem

May 25, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah : Cara aku --> Sebaiknya side/bisnes income korang yang diasingkan dalam satu akaun khas jangan sesekali diusik untuk monthly expenses korang, sebaliknya gunakan income tersebut untuk memperbanyakkan portfolio income korang seperti kaunter2 saham berwajaran tinggi (blue chip), unit trust atau ASB dan juga belian emas untuk simpanan.

Like · Comment · Share

13. DELAY GRATIFICATION

Abang Ensem

December 3, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah :

1. 17 tahun yang lalu, 'Dream Car' aku adalah Proton Wira 1.5GL(M).
2. Memandangkan ketika itu, aku hanya bergaji RM1.7K sebulan, maka kereta yang paling sesuai untuk aku hanyalah Perodua Kancil 660GX.
3. Mana mungkin untuk aku membeli Wira dengan gaji sebanyak itu. Tambahan pula interest ratenya pada ketika itu adalah di sekitar 7%.
4. Namun aku tidak patah semangat, jalan terbaik yang aku temui ketika itu (untuk memandu Wira) adalah melalui pelaburan hartanah.
5. Setiap tahun aku mula mengumpul satu demi satu unit hartanah untuk disewakan.
6. Dari lebihan sewa serendah RM17 sehinggalah ke setinggi RM150 sebulan, semuanya aku kumpul secara berdikit-dikit untuk dibuat downpayment.
7. Alhamdulillah, impian memiliki Wira akhirnya berjaya aku gapai sekitar tahun 2007 (10 tahun kemudian).
8. Dan yang paling best, instalmen bulanan, duit petrol & maintenancenya juga, semuanya disetelkan oleh para penyewa aku (melalui lebihan sewa) tanpa perlu 'mengusik' sesen pun duit gaji aku.
9, Jadinya, jika anda mempunyai impian untuk memiliki sesuatu seperti aku, hartanah merupakan salah satu opsyen yang boleh aku syorkan kerana aku sendiri telah melalui pengalaman tersebut dengan jayanya.

P/S : Aku siap tender nombor lagi (482) untuk Wira aku tu dengan duit lebihan sewa yang aku kumpulkan. Pawer tak aku? 🙂

14. SEMAK INSURANS KEBAKARAN

Abang Ensem
September 27, 2014 ·

#TipHartanah : Ramai pemilik hartanah berstrata yang terlepas pandang.

Debit Note Insurans Kebakaran anda terima dari bank, anda bayar. Bayaran bagi polisi yang sama ditagih oleh maintenance office, pun anda bayar. Penyudahnya anda telah membayar 2 polisi untuk perlindungan yang sama.

Rugi!! Jangan membazir.

Jadi semak dahulu polisi kebakaran anda dan bayarlah hanya untuk 1 polisi sahaja. Setidak2nya lebihan duit yang anda ada, boleh digunakan untuk mengerek awek <-- macam yang selalu aku buat..kikiki.

Like · Comment · Share

15. HARGA BELIAN SESUAI

Abang Ensem
May 27, 2014 ·

#TipHartanah : JANGAN beli hartanah pelaburan selagi harganya lebih tinggi atau at par dengan market value.

Like · Comment · Share

16. MEKANISME PEMBELIAN

Abang Ensem
October 19, 2014 ·

#TipHartanah : Beli rumah jangan ikut orang, sebaliknya ikutlah 'kalkulator'.

Like · Comment · Share

17. KAD NAMA KHAS

Abang Ensem

May 31, 2014 · Pokok Sena ·

#TipHartanah : Sebagai landlord, jika korang ada bajet lebih, apalah salahnya kalau korang buatkan 'kad nama khas' untuk bakal penyewa korang (untuk korang yang mempunyai rumah sewa yang banyak). Di dalam kad nama tersebut pastikan korang memasukkan butir2 berikut :

1. Nama
2. No cellphone korang
3. No akaun bank (bagi memudahkan penyewa korang untuk bank-inkan duit sewa mereka)
4. Nama & contact no kontraktor plumbing, wiring etc (bagi mengelakkan korang dari diganggu)

Walaubagaimanapun, elakkan memberikan kad ini kepada penyewa awek yang 'mari'. Takut2 korang tak boleh nak collect sewa sendiri by hand dan seterusnya menyukarkan korang untuk kerap bertemu mereka.

🙂

Like · Comment · Share

18. FASA SEWAAN

Abang Ensem

October 15, 2014 ·

#TipHartanah : Rumah sewa aku yang pertama yang aku beli 16 tahun yang lalu, ketika itu hanya mampu memberikan aku lebihan sewa sebanyak RM17.00 sebulan. Tapi aku redha dan bersyukur di kala ramai yang mempertikaikan ke'berbaloi'an pelaburan aku ketika itu.

Kini, aku hanya mampu tersenyum bongkak kerana lebihan sewanya mampu membuatkan mereka yang mempertikaikannya dahulu menjauhi aku. Apatah lagi di kala 1 Malaysia mendambakan ilmu hartanah dari aku.

Kesimpulannya, sila take note 2 poin berikut :

1. Kadar sewa tidak akan tetap selama2nya. Begitu juga lebihannya.
2. Lebihan 'ciput' jauh lebih baik dari kena top-up bulan2 instalmen bank.

Siapa tak setuju dengan poin2 di atas, boleh unfren aku. Kalau setuju, wajib LIKE laju2.

Like · Comment · Share

Azizul Azli Ahmad, Hadihaizil Din, Ikhwan Fahmi and 1,186 others like this.

19. KEBERKATAN PENDAPATAN

Abang Ensem
July 20, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah : Ada yang mengadu pada aku,"Bang, lebihan sewa saya takde la sebanyak Abang. Ada la dalam RM200 untuk sebuah rumah".

Lantas dengan selambanya aku menjawab, "RM200 tu banyak tu. Rumah saya pun tak semuanya mempunyai lebihan sebanyak tu dan satu lagi saya nak bagitau awak, keuntungan satu2 pelaburan bukannya semata-mata pada banyak mana lebihan yang awak dapat tapi pada keberkatannya. Jadi, jangan terlalu mengeluh".

Jangan terasa rendah diri dengan lebihan sewa yang anda perolehi kerana di luar sana, ramai lagi yang masih 'negative cashflow'nya.

Unlike · Comment · Share

20. KRITERIA PEMBELIAN

Abang Ensem
August 8, 2014 ·

#TipHartanah : Seorang pelabur newbie bertanya lagi, "Strategi yang bagaimanakah yang perlu saya lakukan untuk mula melabur? Gaji saya kurang dari RM3,000 dan simpanan saya pun tak banyak. Saya pun tidak punya hutang selain PTPTN".

Jika aku di tempat beliau,

1. Mulakan pencarian hartanah subsale berharga di bawah RM200K.
2. Pastikan hartanah itu below market value dan berada di lokasi yang anda familiar sangat.
3. Mampu menghasilkan lebihan sewa dengan peratus ROI melebihi 8%.

Like · Comment · Share

21. MULA DENGAN YANG KECIL

Abang Ensem
July 21, 2014 ·

#TipHartanah : Aku tahu, ramai pelabur baru yang mengimpikan title jutawan hartanah dalam sekelip mata. Namun, sebagai orang yang telah 16 tahun bergelumang dalam industri ini, nasihat aku kepada para pelabur newbie ini ialah --> mulakan pelaburan anda dengan hartanah yang amaunnya 'kecil' dahulu sebelum slowly mengorak langkah kepada yang lebih besar. Rasionalnya :

1. Mengurangkan risiko ketidak mampuan menangani sebarang masalah di masa depan seperti ketidak tentuan ekonomi atau pun keculasan penyewa.
2. Memudahkan kelulusan pinjaman di masa depan dek kerna peratus DSR yang masih rendah.
3. Yang paling penting sekali ialah anda tidak tahu samaada hartanah adalah pelaburan yang paling sesuai untuk anda atau pun tidak.

Like · Comment · Share

22. KERANGKA KEJAYAAN

Abang Ensem
September 26, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Kejayaan aku di dalam pelaburan hartanah dan lapangan bisnes bukanlah disebabkan kecerdikan dan kebijakan aku berstrategi, tetapi 100% hasil dari ehsan rezeki yang dikurniakan olehNya. Apa yang mampu aku titipkan buat korang yang ingin turut berjaya adalah :

1. Solat jangan tinggal kerana ianya merupakan interaksi korang secara langsung denganNya.
2. Zakat dan sedekah jangan diremehkan kerana ianya merupakan punca kepada pertambahan rezeki dariNya.
3. Jika berkemampuan, haji dan umrah jangan dilupakan. Malah, salah satu penyebab bisnesku dipermudahkan adalah kerana itulah doaku ketika di Raudhah dan di hadapan Kaabah dan untuk poin ini, aku amat berterima kasih kepada mentor bisnesku, Tuan Khir Ariffin yang mengingatkan aku tentang ini sebaik sahaja aku meninggalkan majikan lamaku 2 tahun lalu.

Like · Comment · Share

23. RISIKO PROJEK MEGA

Abang Ensem
August 13, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Berhati2 ketika membeli rumah di kawasan berhampiran Projek2 Mega. Dikhuatiri kawasan tersebut terdedah kepada risiko banjir dek kerna sistem perparitan yang kurang sempurna <-- berdasarkan pengalaman sendiri, tapi nasib baik la 'saya' ni ensem.. huhuhu.

Like · Comment · Share

24. KELEBIHAN RUMAH SEWA

Abang Ensem
May 30, 2014 ·

#TipHartanah : Aku suka beli rumah untuk dibuat sewa kerana :

1. Aku cuma keluar sekali je downpayment, malah kadangkala tak payah langsung.
2. Lepas tu bulan2 penyewa yang tolong bayarkan hutang bank dan kalau ada lebihan, aku boleh buat joli katak.
3. Bila hutang bank dah habis, aku akan dapat sewa tu 'in-full' dan yang paling best, sewanya for sure lebih tinggi dari kadar sewa masa aku beli rumah tu dulu.
4. Bila dah dapat sewa full, time tu la baru aku upgrade kereta aku dari Wira kepada Preve. Bijak tak aku? 🙂

Like · Comment · Share

25. TABUNG PENDIDIKAN ANAK-ANAK

Abang Ensem
April 29, 2014 ·

#TipHartanah : Tabung Pendidikan paling sempoi untuk anak2 anda ialah sebuah rumah pelaburan. Cukup masa, korang boleh jual atau refinance rumah tersebut bagi mendapatkan dana & yang paling best sekali ialah, dana tersebut pasti lebih mahsyuk kerana nilai masa depannya yang lebih tinggi dari harga beli korang.

Like · Comment · Share

26. RUTIN BULANAN LANDLORD

Abang Ensem
April 28, 2014 ·

#TipHartanah : Rutin bulanan seorang landlord :-

1) Minggu pertama : Kutip sewa.
2) Minggu kedua : Bayar hutang bank.
3) Minggu ketiga : Bayar/Check bil, maintenance fee etc.
4) Minggu keempat : Pindahkan lebihan sewa ke instrumen pelaburan yang lebih mahsyuk.

P/S : Pastikan instrumen pelaburan yang mahsyuk itu ditunjukkan kepada bank untuk permohonan pinjaman yang akan datang.

Like · Comment · Share

27. RISIKO DEPOSIT

Abang Ensem
August 29, 2014 · Edited ·

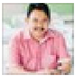
#TipHartanah : Sebelum bayar deposit rumah, tolong tanyakan pemaju/ejen/owner, "Apa akan jadi kalau saya tak jadi beli?".

Dan kalau gua ownernya, jawapan gua :

1. 'Forfeit' <-- untuk balak.
2. "Nanti Abang Di pulangkan balik" sambil mengajak awek 'mari' tersebut membasahkan tekak di Melting Pot, Hotel Concorde. 🙂

Like · Comment · Share

28. STRATEGI RUMAH BANGLO



Abang Ensem
February 4, 2014 ·

#TipHartanah : Beli rumah banglo untuk dijadikan sewaan bagi 'tapak' satu2 majlis. Info lanjut boleh dibaca di --> http://abangensem.com/banglo-majlis

Banglo Majlis

Akhir-akhir ini aku merasa pelik tentang kewujudan sebuah banglo di Shah Alam yang lagaknya tanpa penghuni namun amat kerap kelihatan beberapa majlis mewah diadakan di situ. Pada awalnya aku beranggapan ada kemungkinan si pemiliknya...

ABANGENSEM.COM

29. TAMBAH VS SETEL

Abang Ensem
June 6, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Jangan dikejar jumlah rumah yang patut anda beli, sebaliknya, kejarlah jumlah rumah yang mampu anda setelkan.

Like · Comment · Share

30. CARA PERCEPAT LANGSAI HUTANG

Abang Ensem
August 9, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Ada 2 cara yang aku gunakan untuk mempercepatkan pelangsaian hutang rumah aku & cara2 itu adalah :

1. Bayar lump sum payment ke atas jumlah prinsipal setiap hujung tahun.
2. Bayar 2 minggu sekali dengan amaun instalmen yang telah dibahagi 2. Jika pihak bank benarkan bayar dengan amaun yang lebih sikit dari instalmen yang sepatutnya. Walaubagaimanapun, boleh atau tidak cara ini dipraktikkan bergantung kepada budi bicara pihak bank.

Namun, cara2 di atas hanya akan dilakukan sekiranya awek kaunter tempat aku bayar itu tidak berapa 'mari'. Kalau 'mari', buat apa aku nak setelkan awal2, nanti aku dah tak dapat jumpa awek tu lagi. Betul tak?

Like · Comment · Share

31. TIP MENJUAL RUMAH

Abang Ensem
May 6, 2014 ·

#TipHartanah : Sebelum anda menjual rumah, cuba buat homework berikut :

1. Semak di web2 pengiklanan seperti mudah & iProperty akan harga jualan rumah anda.
2. Semak jenis2 kerosakan yang ada pada rumah anda beserta kosnya.
3. Semak bil2 yang tertunggak sekiranya ada.

Setelah kesemuanya telah anda semak dan bandingkan, tentukan harga jualan dan keuntungan yang anda ingini.

P/S : Tip di atas khusus untuk 2 orang rakan blogger yang bertanyakan tentang apa yang patut diorang buat sebelum menjual rumah.

Like · Comment · Share

32. CAPITAL APPRECIATION

Abang Ensem
August 2, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : 1998, aku di'approach' oleh seorang sales agent BALAK untuk membeli Apartmen Baiduri, Shah Alam pada harga RM99K dan dengan sombongnya, aku menjawab 'Mahal la Bang'.

Kini, Apartmen tersebut telah pun melangkaui harga lebih RM300K walaupun telah melalui beberapa siri krisis ekonomi. Kesimpulannya, harga rumah tidak pernah turun seperti telahan ramai orang. Apa yang perlu korang lakukan, belilah sekarang dan carilah yang below 'current' price/value (bukan previous atau initial price).

Dan saat ini, apabila terpandangkan Apartmen Baiduri, aku hanya mampu berkata, "Kenapa la bukan sales agent 'AWEK' yang approach gua. Kalau tidak, kompom gua dah beli dan boleh pakai Honda City dah sekarang".

Like · Comment · Share

33. KENALI PENYEWA ANDA MENERUSI 3K

Abang Ensem
September 14, 2014 ·

#TipHartanah : Sebagai tuan rumah yang bertanggungjawab, anda patut kenali 3K berikut dari penyewa anda :

1. Karier
2. Kewangan
3. Keluarga

Sebab tu gua ensem macam Dato K.

34. RISIKO PENYEWA LUAR NEGARA

Abang Ensem
September 19, 2014 ·

#TipHartanah : Jangan terlalu bergantung kepada khalayak penyewa dari kalangan penuntut IPTS yang majoritinya adalah penuntut luar negara

Kenapa?

Sekiranya ekonomi dunia dilanda kemelesetan, pastinya negara mereka akan menghadkan penghantaran pelajar mereka ke luar dan ini akan menyebabkan unit anda kegersangan menantikan penyewa <-- berdasarkan pengalaman dan pemerhatian ketika baru memulakan langkah di dalam dunia hartanah pada awal tahun 2000an.

35. RISIKO PENYEWA BERMOTOR

Abang Ensem
February 2, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Buat korang yang mempunyai rumah sewa bertanah yang disewakan kepada penyewa bermotor, jangan lupa untuk berpesan kepada jiran korang agar sentiasa mengawasi kewujudan seketul batu di depan pintu rumah. Kewujudan batu di depan pintu rumah biasanya di'sinonim'kan dengan penggunaan ruang tamu sebagai tempat parking motor yang pastinya akan merosakkan keadaan dalaman rumah korang.

36. AYAT MENGUSIR PENYEWA

Abang Ensem
March 14, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah : Antara ayat mengusir penyewa yang pernah saya smskan kepada mereka, "Salam Bro. Saya dah tak larat dah nak kena kencing dengan Bro lagi. Jadi dengan 'berat hati'nya saya terpaksa minta Bro keluar dari rumah saya by (bagi due date). Berkenaan sewa tertunggak tu pula, Bro cari la saya kat Padang Mahsyar nanti untuk menjelaskannya (itu pun kalau jumpa). Harap2 Bro boleh tinggalkan kunci dalam letter box Bro sebab saya tak sanggup nak dengar Bro berjanji dan mungkiri lagi. Terima kasih".

P/S : Susunan ayat sedikit berbeza dari apa yang aku tulis dulu tetapi kerangka maksudnya adalah 100% sama.

37. TIP MEMILIH PENYEWA

Abang Ensem
December 5, 2012 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Aku hanya akan mempertimbangkan famili sebagai penyewa aku bagi rumah yang kadar sewanya RM400 ke bawah. Sekiranya kadar sewa rumah aku adalah pada kadar RM401 dan ke atas, maka hanya mereka yang bujang sahaja akan diambil sebagai penyewa bagi mengurangkan risiko penyewa culas. Kenapa RM400? Kerana itulah amaun yang aku mampu untuk cover sekiranya penyewa 'lari malam'.

38. TIP MENCARI PENYEWA LARI MALAM

Abang Ensem
May 8, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah : Sebagai seorang landlord, pastikan anda mempunyai sekurang2nya 2 nombor telefon. Berikan satu nombor kepada penyewa dan simpan satu lagi untuk keperluan di 'masa kecemasan'.

Masa kecemasan yang aku maksudkan di sini ialah ketika penyewa 'lari malam'. Pastinya penyewa tersebut tidak akan melayani panggilan dari landlord selepas itu tetapi dengan wujudnya nombor kedua, anda masih berpeluang untuk menghubunginya (dengan berlakon seolah-olah ingin berurusan dengan beliau) dan seterusnya 'menggempur' lokasi baru beliau. 🙂

39. KEGUNAAN DEPOSIT SEWA

Abang Ensem
December 24, 2012 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : "Saya nak keluar bulan depan. So, sewa bulan ni 'Abang Di' amik je la dari deposit hari tu" - penyewa. Ayat yang biasa diucapkan oleh penyewa setiap kali mereka nak keluar. Aku nasihatkan jangan bersetuju dengan kata2 mereka kerana duit deposit inilah yang akan digunakan bagi melangsaikan sebarang kerosakan & tunggakan bil sekiranya ada. Takkan korang nak pinjam duit aku untuk settlekan semua tu?

Like · Comment · Share

40. 4 ASPEK MENILAI PENYEWA

Abang Ensem
December 8, 2012 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : 4 aspek yang akan aku nilai ketika berhadapan kali pertama dengan bakal penyewa : (1) Ketepatan masa (2) Penampilan diri (3) Gaya pertuturan (4) Rupa paras (optional). Walaubagaimanapun aspek ke 4 (rupa paras) hanya digunakan untuk memastikan samaada aku perlu mengutip sendiri sewa bulanan atau sekadar menyuruh mereka bank-in saja duit sewa.

41. KELEBIHAN LOKASI HOT

Abang Ensem
July 30, 2014 ·

#TipHartanah : Kalau cari rumah di tempat hot, korang pasti takkan risau penyewa korang culas nak bayar sewa, sebabnya --> diorang tahu kalau diorang kena halau, bukannya senang nak cari rumah lain kat area tu.

Korang nampak tak 'game' aku?

42. KEPERLUAN ASAS PENYEWA

Abang Ensem
January 29, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Bagi mereka yang mengimpikan penyewa dari kalangan aweks, antara keperluan asas yang perlu korang sediakan di rumah sewa korang (seperti yang selalu diminta oleh para penyewa awek aku) :

1) Peti sejuk
2) Dapur
3) Wifi (jika awek student)

P/S : Penyewa balak kalu, diorang biasanya redho je dengan apa yang ada, walaupun kerusi sofa yang koyak.

43. KEPERLUAN GRUP WHATSAPP PENYEWA

Abang Ensem
July 8, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Encik Noor Azam memberikan idea yang menarik yakni, buat 1 whatsapp grup yang menghimpunkan kesemua penyewa rumah kita dan jadikannya ia medium untuk blast sebarang reminder. Elakkan menuntut sewa tertunggak di dalam grup ini bagi menjaga air muka penyewa dan elakkan juga memasukkan penyewa awek yang 'mari' bagi mengelakkan dari dirembat oleh penyewa balak yang lain..hehehe.

44. TIP MENILAI SECARA TIDAK LANGSUNG

Abang Ensem
January 26, 2014 ·

#TipHartanah : Selain slip gaji, jangan lupa untuk tengok jenis kereta dan jenama pakaian yang bakal penyewa korang pakai agar korang dapat menganggarkan perbelanjaan bulanannya dan seterusnya menilai kemampuan mereka untuk menyewa rumah sewaan korang.

45. JANJI SI PENYEWA

Abang Ensem
March 13, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah : Kebiasaannya, aku hanya menerima janji dari penyewaku sebanyak 2 kali sahaja untuk kes terlewat bayar. Selepas 2 janji tersebut dimungkiri, 'kbai' la jawabnya dan di situlah bermulanya sesi mengusha 'awek tenant' yang baru dan 'mari'.

46. MENCIPTA IKLAN BOMBASTIK

Abang Ensem
August 10, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Salah satu cara untuk menarik perhatian bakal penyewa terhadap iklan rumah sewa anda (selain meletakkan gambar ensem aku dalam iklan korang) ialah --> meletakkan gambar sudut2 yang paling 'BOMBASTIK', yang lain dari yang biasa diletakkan oleh pengiklan lain.

Inilah salah satu rahsia yang membolehkan penulis ebook "Mudahnya Beli 6 Rumah Setahun" mendapatkan kadar sewa berkadar 'Lembah Kelang' bagi rumah2 sewanya di pinggir bandar.

47. INDICATOR TERPENTING MENILAI PENYEWA

Abang Ensem
January 16, 2014 ·

#TipHartanah : Ketepatan masa merupakan 'indicator' terpenting bagi mendapatkan penyewa dari syurga, yang tidak culas dalam pembayaran sewa. Jika janji nak tengok rumah jam 8, pastikan ia menepati masa tersebut unless si penyewa tersebut adalah seorang awek secantik Yana Samsuddin 🙂

48. REFERRAL

Abang Ensem
February 13, 2014 ·

#TipHartanah : Jangan lupa mendapatkan contact no pihak ketiga dari penyewa korang sebagai langkah berjaga2 sekiranya penyewa korang tidak dapat dihubungi. Bagi penyewa korang yang 'mari', contact no mak ayahnya adalah yang paling afdhal untuk dimiliki. Bak kata pepatah moden, "Kalau nak anak, kenalah pikat mak ayahnya dulu".

49. CIRI PENYEWA PILIHAN

Abang Ensem
January 27, 2014 ·

#TipHartanah : Salah satu ciri bakal penyewa yang paling aku titik beratkan ialah sifat hormat mereka pada aku walaupun kali pertama bertemu. Bila mereka hormat, mereka tidak akan berani untuk buat 'macam-macam' (berdasarkan pengalaman sendiri).

50. PENYEWA TERPINGGIR

Abang Ensem
December 26, 2012 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Selalunya aku akan reject bakal penyewa yang awal2 lagi dah demand macam2 especially time tengok rumah. Kalau sebelum menyewa dah demand macam2, apatah lagi kalau dah bergelar penyewa. Kena pula dia demand benda2 yang tak munasabah macam, "Abang Di datang la collect sewa bulan2 ye sebab saya suka tengok wajah Abang Di yang kacak ni" sedangkan permintaan tu datang dari mulut seorang balak. Haisshhhh..

Like · Comment · Share

51. MASUKKAN ELEMEN PEMIKAT DI DALAM IKLAN

Abang Ensem
March 21, 2014 ·

#TipHartanah : Jangan standardkan iklan rumah sewa anda, sebaliknya cuba masukkan elemen2 pemikat yang mampu memberi nilai tambah kepada iklan anda seperti, "Unit ini berjirankan unit Abang Ensem, retis ensem Malaya masa kini".

52. TIP SITE VIEWING SERENTAK

Abang Ensem
July 29, 2014 ·

#TipHartanah : "AE, ramai gila yang nak view rumah saya. Ada tip tak untuk saya pilih penyewa?".

Cara aku mudah :

1. Kumpulkan mereka untuk view pada hari yang sama.
2. Bezakan masa antara satu grup dengan satu grup selang 10-15 minit supaya semua yang datang tahu betapa hotnya rumah korang.
3. Bila ada yang berkenan di hati, cepat2 close the deal.
4. Manakala yang korang kurang berkenan, ayat yang biasa aku petik --> "Nanti lepas semua view, baru Abang gitau".

53. WAKTU SESUAI MENAIKKAN SEWA

Abang Ensem
September 7, 2014 ·

#TipHartanah : Aku biasanya akan menaikkan sewa rumah setiap kali penyewa baru masuk unless kalau yang baru masuk tu, awek. Dah la awek, 'mari' pulak tu. Terasa zalim pulak kalau gua naikkan.. kikiki.

P/S : Inginkan lebih tips untuk naikkan sewa? Sila baca entri di blog www.abangensem.com sekarang.

54. ELAKKAN CIRI NEGATIF DI DALAM IKLAN

Abang Ensem
March 10, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Bagi 'memikat' hati prospek penyewa untuk menghubungi korang, ELAKKAN dari menyatakan ciri2 negatif di dalam iklan korang seperti, "Ini adalah unit paling atas di flat TANPA LIF sekitar Lembah Kelang" sebaliknya UTAMAKAN ciri positifnya sebagai daya penarik, sebagai contoh "Landlord unit ini mempunyai raut wajah seiras Aaron Aziz" <---- Gua lettew 🙂

55. KETAHUI PERSEKITARAN RUMAH SEWA ANDA

Abang Ensem
June 26, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Buat anda yang menginginkan orang bujang sebagai penyewa anda, pastikan anda mengetahui lokasi tempat makan (untuk yang malas masak) dan kedai runcit (untuk beli barang2 basah untuk dimasak) terdekat dengan rumah sewa anda. Ini adalah antara strong point yang mampu menjentik minat mereka untuk menyewa selain wajah kacak tuan rumahnya (merujuk kepada aku).

Like · Comment · Share

56. TIP MENYEWA UNIT 'WALK-UP'

Abang Ensem
December 8, 2012 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Bagi korang yang ada unit yang agak tinggi (walk-up flat) untuk disewa, pastikan korang bermulut murai ketika menaiki tangga bersama prospek yang ingin menyewa. Ini supaya perhatian prospek akan teralih kepada ayat2 korang tanpa menyedari tentang ketinggian unit tersebut, tetapi jika mereka masih menyedari tentang itu, katakan pada mereka "elokla panjat tinggi2, at least boleh la jantung u exercise".

57. TIPS MENGELAKKAN DISKAUN SEWA RUMAH

Abang Ensem
June 13, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah : Baru2 ini ada balak yang mengeluh kerana 'cair' dengan permintaan bakal penyewa awek (katanya 'mari') yang meminta diskaun atas kadar sewa yang dikenakan. Balak ini memohon pandangan aku untuk menyetelkan masalah ini.

Cadangan aku (sepertimana tertulis dalam buku JBBi aku) --> Berikan pilihan kadar sewa untuk si penyewa itu pilih sendiri. Sebagai contoh :

1. RM1,000 tapi depositnya 3 bulan.
2. RM1,250 dengan deposit sebanyak 2 bulan.
3. Atau pun RM1,500 dengan depositnya hanya untuk 1 bulan.

Jika penyewa tersebut masih cuba 'mengayat' untuk diskaun tambahan, korang divertkan je pada aku. Janji, awek tu mestilah 'mari'. Setel 🙂

58. SISIPKAN NOMBOR KONTRAKTOR KEPADA PENYEWA

Abang Ensem
May 9, 2014 ·

#TipHartanah : Selain dari meninggalkan nombor telefon aku kepada penyewa, satu lagi nombor penting yang selalu aku berikan kepada penyewa aku ialah, nombor kontraktor aku (Encik Wan 016-9761858). Ini dilakukan bagi mengelakkan aku dari diganggu sekiranya terdapat sebarang kerosakan yang perlu dibaiki. Walaubagaimanapun, kerosakan tersebut tidak akan dibaiki tanpa mendapat green light daripada aku sepertimana mutual agreement yang telah termeterai antara kami. Apa pun jika awek penyewa aku tu 'mari', aku lebih rela dihubungi dan berada di tempat kejadian walaupun untuk kerosakan sekecil menggantikan mentol lampu.. hehehe.

59. CARA MENGUSIR PENYEWA

Abang Ensem
August 23, 2014 ·

#TipHartanah : Antara cara2 yang mungkin anda boleh gunakan bagi mengusir penyewa anda yang culas dan enggan keluar adalah :

1. Carikan dia rumah sewa yang baru.
2. 'Biayai' kos perpindahannya yakni sewa lori.
3. Bayarkan deposit rumah sewa barunya.

Manakala bagi mengusir tuan punya status ini dari newsfeed anda pula adalah dengan menekan button 'unfriend' yang sedia ada. Ada berani? 🙂

60. KOSONGKAN TONG GAS

Abang Ensem
July 29, 2013 ·

#TipsHartanah : Jangan letakkan tong gas 'berisi' untuk penyewa anda sebaliknya cukup sekadar menyediakan tong gas kosong beserta sticker 'Abang Gas' kerana dengan cara ini anda mampu menjimatkan kos penyewaan rumah anda. Walaubagaimanapun, pastikan anda juga menyediakan dapur untuk tong gas tersebut kerana saluran tong gas tersebut tidak boleh dicucuk kepada peti sejuk walaupun peti sejuk juga memerlukan gas untuk menyejukkannya. Harap maklum.

Like · Comment · Share

61. HARI TANPA IKLAN

Abang Ensem
June 11, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : AMARAN buat anda yang cepat panik!! Elakkan menaikkan iklan sewa rumah di internet pada hari jumaat atau pada hujung minggu. Dikhuatiri anda tidak akan menerima sebarang panggilan dari prospek penyewa ketika itu dan seterusnya akan menyebabkan anda berada dalam situasi terdesak dan hilang fokus di dalam menilai bakal penyewa kerana menyangkakan tiada siapa yang berminat dengan iklan anda.

Sebaiknya, iklankanlah rumah sewa anda pada permulaan minggu kerana berdasarkan pemerhatian yang aku buat, kebanyakan prospek amat suka melayari internet (termasuk mendapatkan info rumah sewa) pada waktu kerja, sepertimana yang sedang anda lakukan ketika membaca status ini.

Bingo!!

62. AKAUN BANK PALING BAGUS

Abang Ensem
November 11, 2013 ·

#TipHartanah : Wujudkan satu akaun bank yang KHAS untuk pengurusan duit keluar masuk rumah2 sewa korang agar mudah untuk korang monitor. "Akaun bank mana yang bagus Bro?", kriteria akaun bank pilihan aku adalah : (1) Bank yang paling glemer di kalangan para penyewa (2) Mudah transaksi onlinenya (3) Awek bankernya yang 'mari'. Settle.

Like · Comment · Share

63. KADAR SEWA GANJIL

Abang Ensem
December 5, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipHartanah : Aku mempunyai amaun sewa yang 'odd' untuk kesemua rumah2 sewa aku. Ada RM520, ada RM260 dan ada RM920 kerana senang bagi aku untuk monitor samaada penyewa aku dah bank-in atau tidak sewa rumah mereka tanpa perlu mereka meng'sms' aku. Namun, untuk penyewa awek, kadar sewanya takde la 'odd' sangat sebab aku yang gi kutip sendiri tiap2 bulan.

Like · Comment · Share

64. AJAR PENYEWA BERDIKARI

Abang Ensem
September 29, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Kalau rumah sewa aku jauh dan kontraktor aku pula takde masa nak ke sana, aku akan suruh tenant aku cari sendiri tukang repair. Minta 2-3 quotation kontraktor lain, inform aku, aku pula refer dengan kontraktor aku dan bila kontraktor aku kata ok, terus aku suruh tenant aku 'roger' kontraktor tu untuk buat kerja.

65. PORTFOLIO PINDAHAN PELABURAN

Abang Ensem
October 3, 2014 ·

#TipHartanah : Bagi menggandakan lagi pulangan pelaburan hartanah anda, pindahkanlah secara konsisten baki lebihan sewa anda setiap bulan ke dalam 3 instrumen mengikut tempoh masa tertentu. As for me, portfolio pindahan pelaburan terkini aku adalah :

1. Tabung Haji (jangka pendek : < 5 tahun)
2. Saham Amanah (jangka sederhana : 5-10 tahun)
3. Emas (jangka panjang : > 10 tahun)

Like · Comment · Share

66. KALAU PENYEWA BERCUTI

Abang Ensem
February 18, 2014 ·

#TipHartanah : Ada yang bertanya aku, "Kalau awek2 student penyewa tu cuti semester, Abang Ensem collect tak sewa?". Jawapan aku, "Yup. Aku akan tetap collect walaupun diorang bercuti 2-3 bulan".

Like · Comment · Share

67. CAJ SEWA SEPARUH

Abang Ensem
May 28, 2014 ·

#TipHartanah : Seorang awek bertanya aku, "Patutkah saya caj sewa penuh kalau penyewa saya start masuk 12hb".

Cara aku --> Caj penyewa anda sewa selama 18/19 hari sahaja untuk bulan pertama atau jadikan 12hb due date untuk kutipan sewa anda.

Jangan zalimi penyewa anda dengan mengecaj amaun sebulan sedangkan anda masih menetapkan 1hb sebagai due date. Kesian penyewa anda, apatah lagi kalau penyewa anda adalah gegadis yang 'mari-mari' 🙂

Like · Comment · Share

68. KEDIAMAN BERCIRIKAN ISLAM

Abang Ensem
August 11, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah : Salah satu ciri kediaman bercita rasa Islam ialah, ruang tamu kediaman tersebut mestilah berpisah penglihatan dari ruang dapur, bilik dan tandas. (Majalah Al-Ustaz : Volume 3, Isu 28)

Like · Comment · Share

69. FUNGSI KEY-CHAIN SOUVENIER

Abang Ensem
September 30, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Kenapa aku suka minta key-chain sebagai souvenir dari kengkawan yang pergi 'berjalan'? Jawapannya kerana key-chain tersebut akan di'senggama'kan dengan kunci2 rumah sewa aku. Setiap key-chain akan dikhaskan untuk rumah2 sewa yang berlainan dan bagi membezakannya, ianya akan dicatat dalam buku log rumah2 sewa aku. Dengan cara ini, aku dapat berjimat sejimat2nya. Bijak tak aku?

Like · Comment · Share

70. AMBIL TAHU ARAH KIBLAT

Abang Ensem
December 18, 2013 ·

#TipHartanah : Pastikan korang tahu arah kiblat di rumah sewa korang.

Like · Comment · Share

71. ‘ROLLING’ DEPOSIT

Abang Ensem
July 1, 2014 ·

#TipHartanah : Deposit Sewa Rumah merupakan sekuriti yang diberi oleh penyewa untuk satu tempoh tertentu. Sekiranya tiada sebarang kerosakan atau tunggakan sewa di penghujung tempoh, maka wajarlah ianya dikembalikan semula kepada penyewa dan begitulah sebaliknya. Walaubagaimanapun kalau mengikut cara aku, sementelah deposit itu berada di tangan aku, akan aku 'rolling'kan di saham2 berwajaran berat di Bursa Malaysia bagi menggandakan keuntungan.. hehehe.

72. TIP MENGELAK DITIPU HOUSEKEEPER

Abang Ensem
March 28, 2013 ·

#TipsHartanah : Antara kaedah memantau projek homestay korang (bagi yang menggunakan khidmat orang lain untuk menjaganya) adalah dengan membuat perbandingan bil2 baik elektrik mahu pun air agar si 'tukang jaga' (housekeeper) tidak akan menge'pow' duit sewa penginap homestay korang. Apa pula yang dimaksudkan dengan 'Perbandingan Bil'? Kalau nak tahu, sila terjah blog aku 'laju-laju' sekarang..

73. TIP MEMANTAU SEWA RUMAH

Abang Ensem
December 31, 2014 ·

#TipHartanah : Jika anda mempunyai rumah sewa yang agak banyak, salah satu cara mudah yang saya gunakan untuk memantau kemasukan duit2 sewa saya ke dalam akaun ialah dengan membeza2kan amaunnya. Dengan cara ini, mudah bagi saya untuk mengetahui penyewa mana yang masih belum melunaskan sewa bulanan mereka tanpa perlu menghubungi mereka seorang demi seorang sekiranya mereka lupa untuk memaklumkan kepada anda.

Like · Comment · Share

74. PAGAR RUMAH

Abang Ensem
December 11, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipHartanah : Jangan lupa untuk memagarkan rumah2 sewa korang dengan 'pagar'2 berikut : (1) Pagar gril bagi mengelakkan dari dimasuki pencuri (2) Pagar 'belerang' dari binatang berbisa (3) Pagar 'ayat2 suci Al-Quran' dari gangguan makhluk halus (3) Pagar2 cinta bagi mengelakkan awek penyewa cun dari dirembat oleh balak atau landlord lain 🙂

Unlike · Comment · Share

75. INFO KADAR SEWA SEMASA

Abang Ensem
March 28, 2014 ·

#TipHartanah : Port paling menarik untuk melihat kadar sewa semasa sesebuah kawasan adalah di mudah.my dan 7-eleven.

Like · Comment · Share

76. PENTINGNYA SEO

Abang Ensem
September 21, 2014 ·

#TipHartanah : Ada yang mengadu di kotak mesej FB aku, "Abang E, cemana nak bagi homestay saya laku?".

Tak susah sebenarnya. Anda hanya perlu cari keyword2 yang gempak seperti "Homestay Murah di Teluk Intan" dan berSEOlah untuk mempromosikannya.

Kalau kurang mahir, upahlah pakar2 seperti Hasrul Hassan, Hadihaizil Din untuk menyetelkannya.

77. PENTINGNYA WIFI

Abang Ensem
October 12, 2014 ·

#TipHartanah : Talian internet/wifi kini telah menjadi satu keperluan asas yang diharapkan oleh kebanyakan tetamu dan perlu dipasang di setiap rumah tamu <-- teknik memikat hati tetamu.

Dipetik dari muka surat 44 buku "Buat Duit Dengan Rumah Tamu".

Like · Comment · Share

78. BERZAKATLAH

Abang Ensem
November 30, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipHartanah : Peruntukkan sekurang2nya 2.5% dari 'jumlah bersih' sewa rumah korang untuk dizakatkan. InshaaAllah rezeki korang akan dipermudahkan.

Like · Comment · Share

79. PENTINGNYA BUKU JURNAL

Abang Ensem
October 4, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipHartanah : Jangan lupa buatkan buku jurnal/penyata bagi setiap sewaan yang diterima walaupun pembayarannya secara online kerana, kita mudah lupa akan rekod2 yang lampau apatah lagi sekiranya amaun yang diterima secara online tanpa butiran terperinci di penyatanya. Dan jika korang berkemampuan untuk membeli 'buku resit', beli & catatkan butiran sewa di dalamnya walaupun resit itu tidak dipanjangkan kepada penyewa.

Like · Comment · Share

80. TIP MENDAPATKAN PERKAKAS PERCUMA

Abang Ensem
March 30, 2013 ·

#TipsHartanah : Aku suka sewakan rumah yang kosong dan apabila penyewa aku (balak) tanya, "Encik boleh masukkan mesin basuh tak?" dan akan aku jawab, "Boleh, tapi sewa kena naik sikit la" tapi kalau penyewa yang terdiri dari awek2 pula yang tanya, "Ada apa2 yang you all nak Abang Di furnishkan tak? Kalau ada, bagitau je la. Nanti sewa kita boleh bincang" dan biasanya apa yang akan terjadi ialah, "Takpe la Bang, kitorang akan beli sendiri" dan bila je diorang keluar, aku akan dapat barang2 tu pada harga rendah atau pun free & malang bagi penyewa berikutnya, sebab sewa rumah aku automatik akan jadi lebih tinggi kerana rumah aku telah di'fully-furnish'kan oleh penyewa sebelumnya. Sebab itulah rumah2 sewa aku sekarang ni kebanyakannya fully-furnished.

Like · Comment · Share

81. SEWA MENGUNTUNGKAN

Abang Ensem
May 13, 2014 ·

#TipHartanah : Jika sewa satu rumah tidak begitu menguntungkan anda, maka ubahlah strategi anda dengan menyewakannya mengikut bilik/kepala.

Like · Comment · Share

82. SIMPAN RESIT KERJA UBAHSUAI

Abang Ensem
October 4, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Sila simpan segala resit dan invois dari kontraktor yang renovate rumah anda (major renovation) kerana ianya mampu membantu melonjakkan nilai rumah anda di kemudian hari.

Like · Comment · Share

83. SPOTCHECK BIL

Abang Ensem
January 18, 2014 ·

#TipHartanah : Jangan lupa spotcheck bil2 api air yang di bayar oleh penyewa korang setiap 2 atau 3 bulan sekali.

Like · Comment · Share

84. DAPUR, PEMIKAT HATI PEMBELI KELAMIN

Abang Ensem
December 14, 2014 ·

#TipHartanah : Dapur merupakan antara ruang terpenting untuk memikat hati pembeli terutamanya mereka yang telah berkeluarga. Oleh itu, percantikkannya!!

85. TIP PENJIMATAN KOS KEBOCORAN

Abang Ensem
November 21, 2014 · Edited ·

#TipHartanah :

Masalah : Jika terdapat 'kebasahan' di dinding rumah anda dan juga unit bawah rumah anda (bagi yang tinggal di rumah bertingkat) dan ianya disebabkan oleh kebocoran paip di dalam dinding.

Maka,

Solusinya : Matikan paip yang di dalam dinding dan buatkan paip di luar dinding.

86. TIP PENGURUSAN DUIT SEWA

Abang Ensem
July 14, 2014 · Shah Alam · Edited ·

#TipHartanah : Tip Pengurusan Duit Sewa Gaya ENSEM :-

1. Wujudkan satu 'Akaun Semasa Khas' untuk sewa rumah anda.
2. Masukkan kesemua sewa anda ke dalam 'Akaun Semasa Khas' tersebut.
3. Lakukan pembayaran instalmen bank, maintenance fee dan sebagainya dari 'Akaun Semasa Khas' tersebut.
4. Pindahkan lebihan baki yang 'tertinggal' di dalam 'Akaun Semasa Khas' tersebut ke dalam instrumen pelaburan lain yang lebih menguntungkan. Sebaiknya dilakukan pada awal bulan berikutnya bagi mengelakkan baki hujung bulan 'Akaun Semasa Khas' anda kelihatan 'ciput'.

87. 3 FASA MENDAPATKAN HARTANAH BELOW MARKET

Abang Ensem
July 18, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Terdapat 3 fasa dalam mendapatkan rumah below market yang sering aku praktikkan yakni :

1. Fasa ketika tengok iklan.
2. Fasa ketika tengok rumah.
3. Fasa ketika tengok muka ejen/owner.

Pada yang datang ke kelas hartanah aku tahun ini, anda adalah antara mereka yang bertuah yang mengetahui tentang ketiga2 fasa tersebut. So, keep it for yourself dan praktikkanlah.

🙂

Like · Comment · Share

88. PERBANDINGAN HARGA PER KAKI PERSEGI

Abang Ensem
August 15, 2013 ·

#TipsHartanah : Sila bandingkan harga rumah yang ingin dibeli dengan harga rumah di sekitarnya mengikut 'harga per kaki persegi' bagi mengelakkan anda terbeli pada harga yang terlalu mahal tanpa sebab.

Like · Comment · Share

89. JANGAN DILIHAT TERDESAK

Abang Ensem
January 17, 2014 ·

#TipHartanah : Jangan buat muka desperate jika korang berhajat membeli rumah di bawah harga pasaran (below market), walaupun korang memang tengah desperate.

P/S : Desperate = Terdesak.

Like · Comment · Share

90. JADILAH PEMBELI FASA AWAL

Abang Ensem
November 26, 2012 ·

#TipsHartanah : Jika anda mengetahui tentang 1 projek perumahan yang mempunyai beberapa fasa, maka jadilah di antara pembeli fasa awal kerana keuntungan akan pasti menjadi milik anda apabila fasa berikutnya dilancarkan. Ini kerana fasa berikutnya akan pasti menjadi lebih mahal harganya walaupun besar rumahnya adalah sama. Mengambil contoh apartment yang aku beli pada harga RM126K sedangkan pembeli fasa sebelumnya hanya perlu membayar RM88K bagi unit yg sama luasnya. Jadi, siapakah yang rugi? Bukan aku tetapi pembeli selepas aku kerana aku akan tetap menjual pada harga yg lebih tinggi.. hehehe.

91. CARI PEMBELI/PENYEWA DAHULU

Abang Ensem
February 23, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Kata Tuan Zaidi Ismail, "Cari pembeli/penyewa dulu baru cari rumah dan bukannya cari rumah dulu baru cari pembeli/penyewa" tapi tip tambahan dari Abang Di, "Cari penyewa awek dulu baru semangat nak beli rumah sambil tambah2 orang rumah.. hehehe". — with Zaidi Ismail.

Like · Comment · Share

92. KONSEP "1 RUMAH 1 ANAK"

Abang Ensem
December 8, 2014 ·

#TipHartanah : Aku syorkan korang cuba realisasikan konsep "1 rumah 1 anak". Cukup je masa diorang nak masuk U, korang refinance dan gunakan cash tu untuk biayai pengajian mereka. Lepas je diorang grad, suruh je diorang sambung bayar instalmen rumah tu instead of instalmen PTPTN.

Like · Comment · Share

93. DOKUMEN DARI PENJUAL

Abang Ensem
December 3, 2012 ·

#TipsHartanah : Apa yang perlu korang minta dari penjual/ejen selepas deposit/booking fee diberi? (1) Kad pengenalan penjual (2) S&P penjual (3) Salinan cukai pintu/tanah/taksiran (4) Bil2 elektrik/air yang terkini. Item (3) & (4) bukanlah item wajib sebenarnya tetapi lebih kepada memudahkan korang & lawyer korang memastikan yang tiada tunggakan yang ditinggalkan oleh penjual kepada korang, lebih2 lagi jika rumah yang korang beli itu disewakan. Malah, jika penyewa rumah itu agak be'rupa' orangnya, sila dapatkan I/Cnya untuk memudahkan korang berurusan di kemudian hari. Berurusan di sini bermaksud menyediakan tenancy agreement dengannya nanti. Jangan salah faham pulak *sambil merenung pada tarikh lahir penyewa.. hihihi*

94. KALAU LOAN TAK LEPAS

Abang Ensem
October 11, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipHartanah : Kalau korang beli rumah (subsale) melalui ejen, jangan lupa tanya "Kalau loan saya tak lepas, duit booking saya ni refunded tak?".

Like · Comment · Share

95. FORMULA ROI

Abang Ensem
June 20, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Lagi sekali aku nak ingatkan. Kalau korang nak beli rumah untuk dibuat sewa, pastikan Return on Investment(ROI)nya 8% ke atas. Kalau tidak tak berbaloi la sangat. Formula ROI = Sewa X 12 bulan / Harga Rumah X 100. Sorry terpaksa ulang tips yang sama sebab ramai yang terlepas pandang.

Like · Comment · Share

96. TULISAN BERSAIZ KECIL

Abang Ensem
July 13, 2014 ·

#TipHartanah : Bila aku tengok iklan jualan rumah baru di suratkhabar, aku akan tengok kepada 2 benda yakni, tarikh rumah tu siap dan juga harga jualannya. Kat mana nak tengok?? Kat tulisan2 kecil di bawah iklan tersebut. Oleh itu, pastikan anda sentiasa peka dengan tulisan2 bersaiz kecil.

Unlike · Comment · Share

97. ASET PALING UTAMA

Abang Ensem
December 15, 2014 ·

#TipHartanah : Aset paling utama yang korang perlu ada untuk mulakan langkah dalam pelaburan hartanah bukanlah modal sebenarnya, sebaliknya adalah ilmu hartanah. Dengan ilmu, korang nak beli rumah tanpa modal pun boleh.

Ini serius!!

Like · Comment · Share

98. STRATEGI BUAT PELABUR BARU

Abang Ensem
January 1, 2014 ·

#TipHartanah : Buat pelabur baru, fokuskan kepada pelaburan sublet untuk tahun 2014 ini kerana : (1) untuk membiasakan diri korang menguruskan penyewa (2) menghadirkan sejumlah wang untuk dijadikan modal pembelian rumah korang yang akan datang (3) dapat melihat sama ada pelaburan hartanah ini bersesuaian dengan jiwa korang atau pun tidak.

Like · Comment · Share

99. SEMAK DAHULU SEBELUM MEMBELI

Abang Ensem
December 10, 2012 ·

#TipsHartanah : Sebelum membeli apartment/condo/flat untuk dibuat sewa, sila semak kadar bagi item2 berikut agar mudah bagi korang untuk mengira cashflow korang nanti : (1) Maintenance Fee (2) Quit Rent (3) Assessment Fee (4) Fire Insurance. Walaubagaimanapun korang boleh abaikan semuanya jika : (1) Korang 'paksa' penyewa yang bayarkan (2) Memang korang dah banyak duit dan tak tahu nak campak mana.

100. "IBU DUIT"

Abang Ensem
June 25, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Beli sebuah rumah below market dan jadikannya 'ibu duit' kepada pembelian rumah idaman anda yang lebih mahal harganya. Apabila rumah idaman mahal telah ditemui, anda mempunyai pilihan untuk menjual atau pun membiayai semula rumah below market itu bagi menghadirkan 'sekelepuk cash' untuk dijadikan duit muka.

Like · Comment · Share

101. TUNGGU PINJAMAN LULUS

Abang Ensem
April 20, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Jangan bayar full downpayment selagi loan tak approve.

Like · Comment · Share

102. JANGAN IKUT ORANG

Abang Ensem
December 22, 2014 ·

#TipHartanah : Jika anda ingin menjadi seorang pelabur yang ensem bergaya, jangan sekali2 membeli hartanah kerana ajakan pihak ketiga, sebaliknya membelilah berdasarkan kajian sendiri. Pihak ketiga hanyalah sebagai penimbang tara (2nd opinion) terhadap kajian anda.

Sebab itulah, aku sentiasa nampak ensem bergaya. 🙂

103. KAEDAH MENILAI PERMINTAAN

Abang Ensem
September 15, 2014 · Kuah · Edited ·

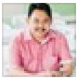
#TipHartanah : 2 'kekdah' paling pawer yang aku pernah buat untuk menilai permintaan bagi hartanah yang ingin dibeli adalah menerusi :

1. Lawatan 'Tapak'
2. Iklan 'Dummy'

* Kekdah adalah kata ganti nama budak2 remaja masa kini bagi 'kaedah'.

Like · Comment · Share

104. SELEPAS DAPAT BUYER



Abang Ensem
January 2, 2014 ·

#TipHartanah : "Lepas dapat buyer nak buat apa?", soal si penjual rumah tanpa ejen. Jawab aku, "Amik deposit, kasik dokumen tertentu pada buyer & carik lawyer untuk vet thru S&P yang akan buyer buat".

Like · Comment · Share

105. TIP KE EKSPO HARTANAH

Abang Ensem

May 10, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Apa yang biasa aku lakukan setiap kali pergi ke Pameran Hartanah :

1. Kira harga per kaki persegi setiap projek.
2. Kalau mahal, bertanyakan rasional ke'mahal'an projek tersebut.
3. Bertanyakan pembangunan masa depan di sekitar kawasan projek.
4. Paling penting --> kasi name card pink aku kepada mana2 salesgirl yang 'mari', tapi biasanya diorang sendiri yang mintak.

🙂

Like · Comment · Share

106. KENAL PASTI KUMPULAN SASAR

Abang Ensem

February 23, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Pastikan korang kenal pasti 'kumpulan sasar' (target market) yang korang ingin jadikan penyewa sebelum pembelian rumah dilakukan. Jika korang target 'awek' sebagai penyewa, elakkan dari membeli di kawasan yang ramai warga 'foreigner' --> Indonesian, Bangladeshi, Nepalese dan sebagainya, sebaliknya belilah di kawasan yang berkumpulnya jejaka2 ensem seperti 'saya'.

Like · Comment · Share

107. PEMILIKAN LEGASI

Abang Ensem
June 21, 2014 · Edited ·

#TipHartanah :

1. Aku adalah pelabur 'old skool'.
2. Salah satu prinsip pelaburan aku ialah, "Aku mengumpul rumah bukan untuk dijual walau ditawar dengan harga yang tinggi sebaliknya, keutamaan aku lebih kepada pemilikan legasi".
3. Jika pun legasi aku susah di masa hadapan, akan aku perturunkan ilmu 'refinancing' agar mereka mampu mendapatkan duit tanpa perlu menjualkan harta.

108. PENTINGNYA MATLAMAT

Abang Ensem
August 26, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Matlamat adalah perkara terpenting di dalam pelaburan hartanah kerana setiap matlamat pasti akan membawa kepada teknik pelaburan yg berbeza. Sbg cth, jika anda ingin selalu bertemu dgn gadis2 muda yg cun-melecun, flipping bukanlah teknik yang terbaik sebaliknya 'beli dan sewa'lah jawapannya. Ini kerana mereka yg muda lagi cun biasanya belum mampu utk membeli rumah & atas sebab itu lah aku 'main' sewa.

Like · Comment · Share

109. TIP BERURUSAN DENGAN EJEN HARTANAH

Abang Ensem
July 25, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Sebahagian dari poin2 penting yang perlu anda take note ketika berurusan dengan ejen :

+ Minta name card beliau, lebih2 lagi kalau ejen tu 'mari'.
+ Sebarang transaksi hendaklah menggunakan cek, lebih2 lagi kalau tulisan anda cantik.
+ Jika sudah berkenan, bayar booking deposit tidak melebihi 3%, unless anda nak 'try' pikat ejen 'mari' tersebut dengan cuba menunjuk2 yang duit anda sememangnya banyak.

🙂

Like · Comment · Share

110. LANGKAH MUDAH MENDAPATKAN RUMAH BELOW MARKET

Abang Ensem
August 5, 2014 ·

#TipHartanah : 5 langkah mudah mendapatkan rumah 'below market' :

1. Kenal pasti harga pasaran rumah2 di kawasan yang ingin dibeli.
2. Cari dan pilih iklan rumah yang di bawah harga pasaran tersebut.
3. Ketahui 'Desperate Level' penjual.
4. Nilaikan jumlah kerosakan rumah tersebut.
5. Bertawar-menawarlah dengan penjual.

Perincian setiap langkah inilah yang menjadi modul khas dalam kelas2 hartanahku yang terkini.

Like · Comment · Share

111. PEMBELIAN BERBALOI

Abang Ensem
September 11, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Pembelian berbaloi bagi aku apabila (1) hartanah yang dibeli adalah 30% below market value (2) ROI daripada hartanah yang dibeli mestilah 8% dan ke atas. Jika syarat2 ini tidak diperolehi, maka makin banyaklah iklan rumah yang akan aku advertise di wall FB ni.

Like · Comment · Share

112. LANGKAH-LANGKAH MEMBELI RUMAH

Abang Ensem
August 3, 2014 ·

#TipHartanah : "Macamana nak beli rumah pertama?", bunyi soalan dari newbie.

Mudah je. Just follow these steps :-

1. Check dulu di mana lokasi nak dibeli. Sebaiknya di tempat yang korang familiar.
2. Check pula berapa harga yang korang mampu, sama ada dari segi bajet mahu pun kelulusan pinjaman. Senang cerita, kena tengok kocek dan pandai kira 'Debt Service Ratio'.
3. Then, baru la cari rumah yang bersesuaian, cumanya kena pastikan harga yang dibeli mesti 'below market value'. Boleh try google keyword 'Abang Ensem rumah below market' kalau nak gali cara2 nak cari dan beli.
4. Dah jumpa rumah, engage lawyer. Boleh cuba roger kengkawan lawyer AE --> Hazlin Aslina, Ydnaffe Ydiasor.
5. Lepas suruh lawyer prepare S&P, cari banker untuk loan --> Liza Suriani Abdul Jamal, Naharul Irwan & Oya AzuRa.
6. Bila loan dah lulus, tunggu saja sampai settle tukar nama dan proses pun selesai.
7. Bila dah selesai, takkan korang nak tengok gua makan bayar sendiri? Roger2 la untuk payungkan gua.

113. KURANG IKLAN, LEBIH BERNILAI

Abang Ensem
August 19, 2014 ·

#TipHartanah : "Kenapa AE cakap lebih sikit yang mengiklan, lebih bagus", bunyi ketidak puasan hati si pembaca status aku semalam.

Rasionalnya, jika kurangnya iklan, ini bermakna hartanah di kawasan tersebut sentiasa berpenghuni 'penuh'. Sebagai contoh, berapa kerapkah anda melihat iklan jual/sewa di Vista Angkasa Kerinchi? Jarang bukan? Kenapa? Sebab 'occupancy rate'nya yang tak menang tangan.

Same goes to me, bila sebarang status aku 'up'kan, tak cukup tangan korang nak klik LIKE <-- macam status ni..hehehe 🙂

Like · Comment · Share

114. MAKSUD "BELOW MARKET"

Abang Ensem
April 23, 2014 ·

#TipHartanah : Belilah rumah tapi yang below market. Below market bagi aku adalah :

1) Kalau rumah baru, make sure harga per kaki persegi lebih murah dari rumah2 sekitarnya.
2) Kalau yang secondhand/lelong, pastikan harganya (setelah campur kos2 sampingan) lebih rendah dari value bank.

Like · Comment · Share

115. MELIHAT MELALUI MATA ORANG LAIN

Abang Ensem
April 21, 2014 ·

#TipHartanah : Nilailah rumah pelaburan anda melalui mata prospek (pembeli/penyewa). Dalam erti kata lain, belilah rumah pelaburan mengikut citarasa bakal pembeli/penyewa agar mudah untuk di flip/sewa.

Macam gua, kenapa gua makin hot di mata penggemar hartanah? Semuanya disebabkan oleh wajah gua yang ensem bak Fahrin Ahmad.

Like · Comment · Share

116. KEKANGAN MEMPRAKTIKKAN BELIAN HARTANAH TANPA MODAL

Abang Ensem

May 5, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Mempraktikkan pembelian hartanah tanpa modal/beli rumah dapat cash bukanlah sesuatu yang mudah, terutamanya bagi pembelian hartanah subsale. Ini disebabkan kekangan2 berikut :

1. Wajib mendapatkan harga yang below market.
2. Mempunyai modal upfront sekurang2nya 10% dari harga yang dipersetujui dan modal ini akan diperolehi semula kemudiannya.
3. Perlu mendapatkan consent dari penjual untuk menaikkan harga S&P.
4. Teknik berunding yang SUPER PAWER dengan penjual kerana biasanya tidak ada penjual yang ingin menjual murah sekiranya mereka mengetahui nilai sebenar hartanah mereka.

Oleh itu, berguru lah dengan mereka yang pakar sekiranya korang ingin mempraktikkan pembelian tanpa modal ini.

P/S : Gua bukan pakar. Gua cuma ensem je. Harap maklum.

Like · Comment · Share

117. KRITERIA PEMBELIAN BERBALOI

Abang Ensem
November 26, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah :

"Berbaloi tak saya beli rumah ini?"

Bagi saya pembelian itu berbaloi sekiranya ia dapat memenuhi 3 kriteria berikut :

1. Below market value.
2. Positive cashflow.
3. Rental Yield Return > 8%.

Contoh - Apartmen yang saya beli di Subang 2 pada tahun 2005 :

1. Dibeli pada harga RM26K sedangkan market valuenya adalah di sekitar RM55K (52.7% below market).
2. Lebihan sewa diterima sebanyak RM110 sebulan (Sewa RM350 - Instalmen RM240).
3. Rental Yield Return = 16.15% (RM350 x 12 bulan / RM26K x 100).

Clear tak?

Like · Comment · Share

118. PERKARA TERPENTING SEBELUM MELABUR

Abang Ensem
March 5, 2014 ·

#TipHartanah : Perbaiki kedudukan kewangan korang dulu sebelum mula melabur. Tip ini tidak terpakai untuk pelaburan di 'bilik termenung'.

Like · Comment · Share

119. AMBIL TAHU KELUASAN HARTANAH

Abang Ensem
October 17, 2014 ·

#TipHartanah : Nak check market value, kena tahu 'square feet/square meter'nya dulu. Kalau tak tahu kat mana nak cari, sila bawa 'tali tape' dan ukur sendiri.

Setel.

Like · Comment · Share

120. LAYARI FORUM HARTANAH

Abang Ensem
February 10, 2014 ·

#TipHartanah : Buat mereka yang berminat membeli rumah baru (undercon), ada baiknya jika korang semak dahulu projek tersebut di forum2 hartanah sebelum pembelian dilakukan. Setidak2nya korang akan tahu pros dan cons projek tersebut dengan lebih terperinci.

Like · Comment · Share

121. SEMAK DAHULU MARKET VALUE

Abang Ensem
May 25, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Semak dulu market valuenya dahulu sebelum membeli sesebuah rumah. Takut2 harga yang ditawarkan lebih tinggi dari market value dan korang terpaksa top-up differencenya.

Like · Comment · Share

122. AMBIL TAHU REKOD PEMAJU

Abang Ensem
July 27, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : Terkenang aku masa beli apartmen Suria Avenue sekitar tahun 2001 dulu. Dek kerna pemaju yang bina apartmen tu tak berapa 'femes', aku terpaksa google search projek2 perumahan mereka yang terdahulu. Hasilnya kesemua projeknya siap with flying colours. Jadinya, kalau korang nak beli rumah dari developer yang tak 'glemer', cuba2 usha projek2 mereka sebelumnya.

Bijak tak aku?

Ye, aku tau aku memang bijak. SPM dulu 9 agregat tu 🙂

Like · Comment · Share

123. MENGENALI "DESPERATE LEVEL" PENJUAL

Abang Ensem
December 11, 2012 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Ada 2 soalan WAJIB yang korang perlu tanya pada penjual/ejen bagi mengetahui desperate level si penjual, "Kenapa awak nak jual rumah ni?" & "Dah berapa lama awak advertise rumah ni?". Selepas itu korang nilailah sendiri how desperate they are dari jawapan yang mereka berikan.

124. STRATEGI PELABURAN HARTANAH

Abang Ensem
November 29, 2012 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Secara amnya bagi pelabur amatur seperti aku, ada 2 strategi pelaburan hartanah yang mampu menghasilkan pulangan iaitu beli dan kemudiannya jual (flip) atau beli dan sewakan rumah tersebut (buy & rent). Namun dalam senario margin 70% bagi rumah ke 3 yang ada sekarang, aku nasihatkan flipkan dulu rumah yang dibeli sehingga keuntungan yang diperolehi mampu untuk digunakan bagi strategi yang kedua.

125. SUMBER HARTANAH “BELOW MARKET”

Abang Ensem
June 22, 2014 · Edited ·

#TipHartanah : 2 sumber terpenting untuk aku mendapatkan rumah below market adalah :

1. Ejen Hartanah kerana kebanyakan dari mereka tahu sama ada ianya below, at par atau pun above market value.
2. Para banker khususnya mereka yang berinteraksi secara langsung dengan pembayar2 culas pinjaman mereka.

Oleh itu, buat para ejen dan banker dalam fren list aku, sila2lah perkenalkan diri agar kami boleh berkawan dengan lebih 'mesra'. 🙂

Like · Comment · Share

126. TEMPOH PINJAMAN BERSESUAIAN

Abang Ensem
April 25, 2014 · Shah Alam ·

#TipHartanah : Kalau rumah yang korang nak duduk sendiri, korang buatlah loan periodnya sesingkat mungkin (mengikut kemampuan).
Kalau rumah tu korang nak buat sewa/flip, korang santaklah loan periodnya semaksimum mungkin.

127. TERLEPAS PANDANG

Abang Ensem
September 11, 2014 ·

#TipHartanah : Satu perkara yang orang terlepas pandang ketika ingin membeli rumah bertingkat (apartmen, kondo) untuk didiami ialah, bagaimana pengurusan jenazah bakal dilakukan sekiranya berlaku kematian dari kalangan penghuninya. Renung2kanlah!!

Like · Comment · Share

128. PENTINGNYA UNIT BERSEBELAHAN

Abang Ensem
July 22, 2013 · BlackBerry Smartphones App ·

#TipsHartanah : Jika anda berniat untuk membeli lebih dari satu unit apartment untuk satu2 projek, cuba dapatkan unit2 yang sebelah menyebelah. Bukan apa kalau korang pasang wifi, korang hanya perlu subscribe 1 pakej sahaja untuk dikongsi bersama & dalam konteks aku pula, ianya akan menaikkan lagi imej aku di mata penyewa awek kerana mereka dapat melihat yang aku ada banyak rumah bila mereka berbual sesama jiran.

Like · Comment · Share

TERIMA KASIH

The Merah Jambu Bakery

Brownies Expertise

SUPER RICH CHOCOLATE
WALNUT BROWNIES WITH
CHOCOLATE AND CARAMEL
DRIZZLES !

@themerahjambu

012-245 5251

017-753 2696