



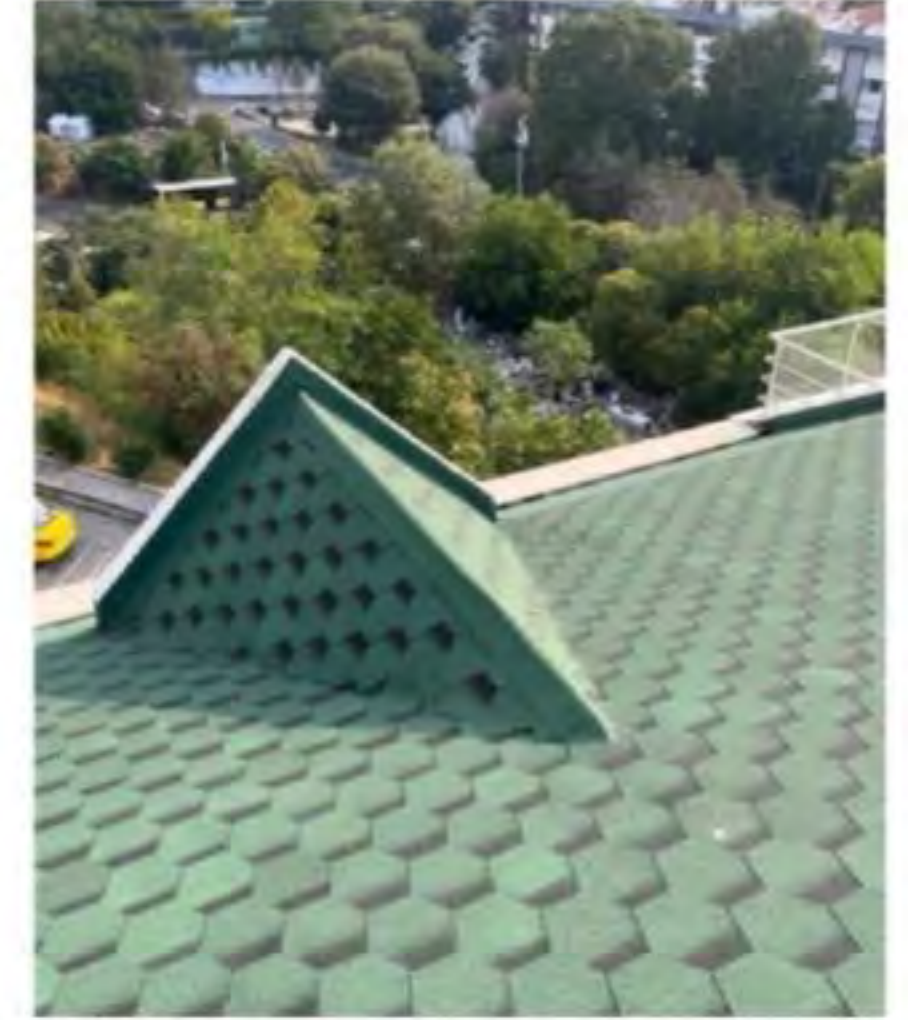
KARDELEN
HOUSES
Levazim



KARDELEN
HOUSES
Levazim



KARDELEN HOUSES Levazim



Eski

SU DEPOSU ESKİ & YENİ HALİ 250+250=500 m3

KARDELEN EVLERİ SİTESİ

2024-2025 YILLARI DÖ NEMİ FALİYET RAPÖRÜ

Sayın Kat Maliklerimiz,

Kardelen Evleri Sitesi Yönetim Kurulu tarafından 2024–2025 faaliyet dönemi ile ilgili olarak sitemizde yer alan idari, teknik ve mali faaliyetleri kapsayan işbu faaliyet rapörü hazırlanmıştır.

Bir faaliyet döneminin daha tamamlanmasıyla birlikte hazırlanan bu rapor; gerçekleştirilen çalışmaların şeffaflık ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi, yapılan yatırımların kat maliklerinin bilgisine sunulması ve yeni faaliyet dönemi ile ilgili hedef ve planlamaların görüşülmesine esas teşkil etmesi amacıyla düzenlenmiştir.

İşbu faaliyet rapörü, 25.01.2026 tarihinde saat 10:30'da Kardelen Evleri Sitesi Yeni Toplantı Salonu'nda gerçekleştirilecek Kat Malikleri Kurulu Olağan Toplantısı'nda kat maliklerinin bilgisine ve takdirine arz edilecektir.

Bilgilerinize arz ederiz

Yönetim Kurulu

GENEL DEĞERLENDİRME

2024–2025 faaliyet döneminde Kardelen Evleri Sitesi'nde, ortak alanların korunması, altyapının güçlendirilmesi, güvenlik seviyesinin artırılması ve site genelinde yaşam kalitesinin yükseltilmesi amacıyla planlı ve sürdürülebilir çalışmalar yürütülmüştür. Yapılan tüm çalışmalar, kısa vadeli çözümler yerine uzun vadeli koruma ve değer artışı hedeflenerek hayata geçirilmiştir.

GERÇEKLEŞTİRİLEN YATIRIM VE İYİLEŞTİRME ÇALIŞMALARI

- Dış Cephe Yenileme:** Blokların dış cephe boyama ve yüzey iyileştirme işlemleri tamamlanmış, yapıların estetik görünümü ve dış etkenlere karşı dayanımı artırılmıştır.
- Çatı Sistemleri:** Çatılar elden geçirilmiş, gerekli su ve ısı yalıtımı uygulamaları yapılmıştır.
- Elektrikli Araç Şarj İstasyonları:** Site ortak alanlarına mevzuata uygun elektrikli araç şarj istasyonları kurulmuştur.
- Altyapı Güçlendirme:** Elektrik ve su altyapı sistemlerinde kapasite artırımı sağlanmıştır.
- Temiz Su Deposu:** Temiz su depo kapasitesi 250 m³'ten 500 m³'e çıkarılarak su kesintilerine karşı güvenli rezerv oluşturulmuştur.
- Jeneratör Sistemleri:** Ortak alanların enerji sürekliliğini sağlamak amacıyla jeneratör sistemleri güçlendirilmiştir.
- Asansörler:** Asansörlerin periyodik bakımları yapılmış ve mevzuata uygunluk sağlanmıştır.
- Enerji Kimlik Belgeleri:** Binalara ait enerji kimlik belgeleri güncellenmiştir.
- Güvenlik:** Kamera sistemleri ve güvenlik personeli altyapısı güçlendirilmiştir.
- Ortak Alanlar:** Ortak kullanım alanları ve teknik hacimlerde bakım ve iyileştirme çalışmaları yapılmıştır.

PIYASA DEĞERLENDİRME

Gerçekleştirilen yatırımlar neticesinde, Kardelen Evleri Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin kullanım ve piyasa değerlerinde belirgin artış sağlandığı değerlendirilmektedir. Güncel piyasa koşullarında, 3+1 nitelikli dairelerin kira bedellerinin yaklaşık 160.000 TL/ay seviyelerinde, satış bedellerinin ise 900.000 – 1.100.000 ABD Doları aralığında olduğu gözlemlenmektedir.

SÖNÜÇ

2024–2025 faaliyet döneminde gerçekleştirilen tüm çalışmalar; Kardelen Evleri Sitesi'nin uzun vadeli korunması, yaşam kalitesinin artırılması ve taşınmaz değerlerinin sürdürülebilir şekilde geliştirilmesi hedefi doğrultusunda yürütülmüştür.



KARDELEN EVLERİ LEVAZIM

Beşiktaş'ın Kalbinde Güvenli, Prestijli ve Ayrıcalıklı Yaşam

Istanbul'un gözde yaşam merkezlerinden **Beşiktaş – Levazım – Ortaköy Vadisi**'nde konumlanan **Kardelen Evleri**, akademik olarak belgelenmiş yapı güvenliği, güçlü sosyal donatıları ve benzersiz lokasyon avantajlarıyla seçkin bir yaşam sunar. ■■■■



- ✓ İTÜ onaylı deprem & zemin raporu
- ✓ Elektrikli araç şarj altyapısı
- ✓ Fiber internet – kapalı site

★ GENEL YÄŞAM PUANI 8.5 / 10

(Beşiktaş – Levazım Bölgesi Karşılaştırması)

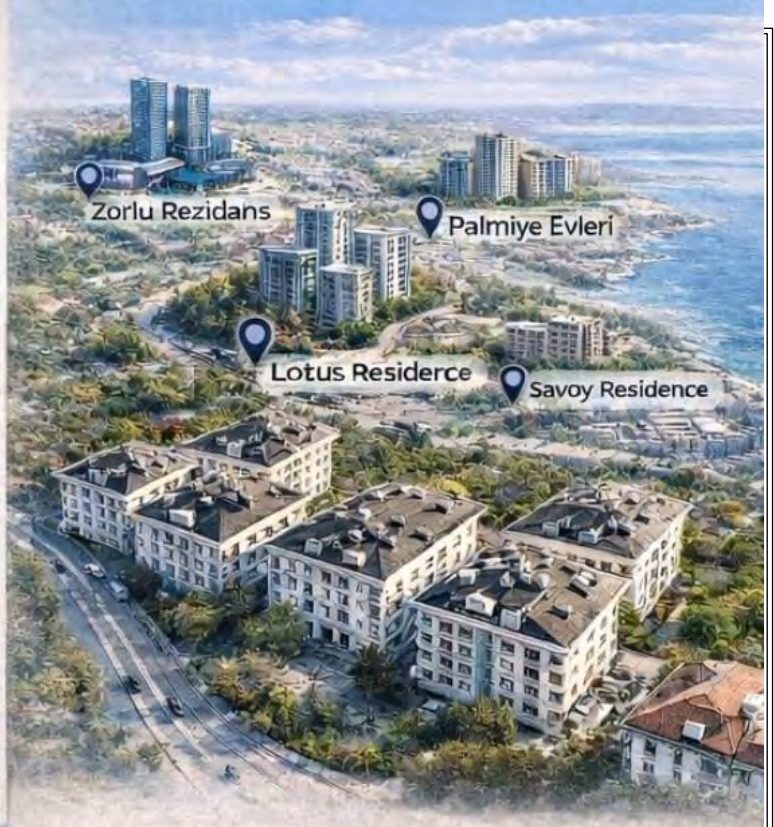
- ★ Kardelen Evleri 8.5 / 10
- 2 Zorlu Rezidans 8.4 / 10
- 3 Savoy Residence 7.7 / 10
- 4 Lotus Residence 7.5 / 10
- 5 Palmiye Evleri 7.3 / 10

GENEL YÄŞAM PUANI 8.5 / 10

Beşiktaş – Levazım Bölgesi Karşılaştırması

- | | |
|-------------------|--------------------------------------|
| 🏠 Kardelen Evleri | 🏠 7r24 güvenve güveri |
| 🚗 Zorlu Rezidans | 🏠 Tenis kortu |
| 🚗 Savoy Residence | 🏠 Basketbol sahası |
| 🚗 Lotus Residence | 🏠 Aşansör |
| 🚗 Palmiye Evleri | 🏠 300 m³ kapasiteli terniz su deposu |

KARDELEN EVLERİ



Beşiktaş'ın Kalbinde Güvenli, Prestijli ve Ayrıcalıklı Yaşam



AKADEMİK OLARAK BELGELENMİŞ GÜVEN

Kardelen Evleri Sitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörlüğü Afet Yönetimi Enstitüsü Müdürlüğü tarafından. **1.457 sayfalık Teknik Rapor** (No: 2023-78) kapsamında deprem, zemin ve bina performansı açısından detaylı şekilde incelenmiş ve **değerlendirilmiştir**.



GENEL PROJE BİLGİLERİ

- Toplam Alan: 10.000 m²
- Toplam Konut: **80 adet**
- Blok Sayısı: **6 blok** (A, B, C, D, E, F)
- Konut Tipleri: 4 farkü tip



ERİŞİM & GİRİŞLER

- Ortaköy Kapısı (Alt giriş)
- Ulus Kapısı (Orta giriş)
- Zorlu Kapısı (Üst giriş)



GENEL YÄŞAM PUANLAMASI

- 7/24 güvenli
- Fiber internet altyapısı
- Uydu TV sistemi
- Jeneratör
- **500 m³** kapasiteli temiz su deposu



2026 İLE 2027 YILLARI İÇİN

KARDELEN EVLERİ KAT MALİKLERİ KURULU OLAĞAN TOPLANTI ÇAĞRISI
A,B,D,E,F BLOK'LARI

SAYIN KAT MALİKİ :

Kat mülkiyeti yasasının 29.maddesi uyarınca 25/01/2026 Pazar günü saat 10:30 da Kardelen Evleri Yönetimi Yeni Spor Salonu binasında aşağıdaki gündem uyarınca Olağan Kat Malikleri Kurulu toplantısı yapılacaktır. İlk toplantıda kat maliklerinin çoğunluğunun hazır bulunmadığı takdirde ikinci toplantı 5711 sayılı yasanın 15 maddesi uyarınca çoğunluk aranmaksızın bir hafta sonra 01/02/2026 Pazar günü saat 10:30'da Kardelen Evleri Yönetim binasında yapılacaktır. Kat mülkiyeti yasasının 31.maddesi uyarınca kat malikleri kurulu toplantısında her kat maliki arsa payı oranına bakılmaksızın bir tek oy hakkına sahiptir.

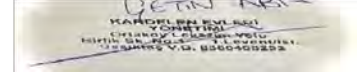
Birden fazla bağımsız bölümü olan kat malikleri her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir.

Bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa , kat malikleri kurulunda oy kullanabilmeleri için içlerinden birine vekalet vermeleri gerekmektedir.

Kat maliki ehliysiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.

Kat malikleri toplantıya gelemezlerse aşağıda örneği bulunan vekaletnameyi düzenleyerek yetkili vekil eliyle oy kullanabilirler.

KARDELEN EVLERİ YÖNETİM KURULU



Toplantı Tarihi : 25.01.2026 (Pazar günü)
Toplantı

Toplantı Yeri : yeni spor salonu
Saati : 10:30

TOPLANTININ GÜNDEMİ :

- AÇILIŞ, YOKLAMA,
- GENEL KURUL DİVANININ OLUŞUMU BAŞKAN ve ÜYELERİNİN SEÇİMİ,
- KARDELEN EVLERİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORUNUN OKUNMASI,
- 2024-2025 YILLARI MALİ RAPORLARININ OKUNMASI,
- KAT MALİKLERİNCE YÖNETİM VE DENETİM KURULUNUN İBRASI,
- 2026-2027 YILLARI İÇİN YENİ SİTE BAŞKANI,DENETÇİ ve BLOK TEMSİLCİLERİ SEÇİLMESİ , YETKİLENDİRİLMESİ,
- SİTEMİZİN 2026-2027 YILI TAHMİNİ BÜTÇENİN GÖRÜŞÜLMESİ ve KABÜLÜ (işletme projesi) SİTE GENEL MALİ DURUM BİLGİLENDİRİLMESİ AİDATLAR HAKKINDA KARAR ALINMASI ve OYLANMASI
- ÖNÜMÜZDEKİ 2026-2027 YILLARINDA YAPILACAK ÇALIŞMALARIN YATIRIMLARIN PLANLANMASI
- SİTE NİN 5 BLOK 70 DAİRESİNİ ve ORTAK ALANLARI BESLEYECEK KAPASİTEDE ENERJİ SAĞLAYACAK JENARETÖR ALINMASI DEĞERLENDİRİLMESİ ve OYLANMASI
- SİTE NİN 2 ADET KAPALI OTOYOLARIN (ORTAK ALAN)KATLAR ARASINDAKİ DERZLERE SU SIZINTI İZALOSYONU YAPILMASI DEĞERLENDİRİLMESİ ve OYLANMASI
- SİTE NİN 5 ADET A,B,D,E,F BLOK'LARIN ÇATILARINI SIFIRDAN YAPILMASI (SU,ISI SIZINTI İZALOSYON MEBRAN OSB) YAPILMASI HUSUSUNDA DEĞERLENDİRİLMESİ ve OYLANMASI
- SİTEMİZE EK GELİR GETİRİLMESİ HUSUSUNDA PROJELERİN GÖRÜŞÜLMESİ (SİTE İÇİ REKLAM,ORTAK ALAN KİRALAMA VS) BAŞKANIN YETKİLENDİRİLMESİ ve OYLANMASI
- İSTEK,DİLEK VE TEMENNİLER,
- KAPANIŞ



VEKALETNAME

VEKALETNAME KARDELEN EVLERİ KAT MALİKLERİ 25/01/2026 TARİHİNDE YAPILACAK KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISINDA VEYA BU TOPLANTIDA YETERLİ ÇOĞUNLUK SAĞLANAMADIĞI TAKDİRDE 01/02/2026 GÜNÜ YAPILACAK İKİNCİ TOPLANTIYA KATILARAK BENİ TEMSİL ETMEYE OY HAKKIMI KULLANMAYAKSÖZLEŞME İSTİNADEN HAİZ OLDUĞUM BÜTÜN HAK VE SELAHİYETLERİ BENDEN FARKSIZ OLARAK KULLANMAYA VE TOPLANTIYA İLİŞKİN BELGELERİ ADIMZALAMAYA YETKİLİ OLMAK ÜZERE
.....'Yİ VEKİL TAYİN ETTİM../...../2026

KAT MALİKİNİN

ADI:

SOYADI

BLOK/DAİRE NO:/...

İMZA:





KARDELEN EVLERİ SİTE YÖNETİMİ 2024 – 2025 YILLARI ÇALIŞMA RAPORU

Sayın Kat Maliklerimiz, 2024–2025 döneminde site yönetimi olarak, yaşam kalitesini artırmak, güvenliğini sağlamak ve modern bir site ortamı oluşturmak amacıyla aşağıdaki çalışmalar hayata geçirilmiştir:

Yapı ve Teknik Onarımlar

- A, B, D, E, F bloklarının dış cephe mantolama, izolasyon ve boya işlemleri tamamlandı.
- Tüm blokların çatıya çıkış çatı pencere ve merdivenleri yeni yapıldı, çatı onarımları gerçekleştirildi.
- Blok girişleri modern mimari anlayışla yenilendi.
- Asansör motor daireleri MMO şartnamesine uygun şekilde bakıma alındı; 2026 ortasına kadar geçerli mavi sertifika etiketleri temin edildi.
- B, C, E, F bloklarında pano değişimleri yapıldı.
- İkinci 250 m³ su deposu aktif hale getirilerek toplam kapasite 500 m³'e çıkarıldı. Hidrafor dairesine yeni makineler alındı, izolasyon ve seramik uygulamaları tamamlandı. Olası su kesintilerinde 15 gün boyunca site ihtiyacını karşılayabilecek altyapı oluşturuldu.

Enerji ve Teknoloji

3 adet resmi lisanslı elektrikli araç şarj istasyonu kuruldu. Kardelen Evleri, Beşiktaş ilçesinde bu yatırımı gerçekleştiren ilk ve tek site olma özelliğini taşımaktadır.

- Blokların enerji kimlik belgeleri alındı (geçerlilik süresi: 19.12.2029).
- Plaka okuma sistemi yenilendi.
- Dijitürk çanak sistemleri güncellendi.

Site Güvenlik Altyapısı

- Site çevre duvarlarına dikenli tel, korkuluk ve diğer güvenlik önlemleri uygulandı.
- Güvenlik personeline yaka kameraları temin edildi.
- Gece vardiyası 3 personele çıkarılarak güvenlik güçlendirildi.
- Site girişlerine 2 adet şifreli turnike kuruldu.
- Kamera sistemi sıfırdan yenilendi.
- İBB İtfaiye'den baca sertifikası alındı, baca temizliği yapıldı.
- İş güvenliği tabelaları yerleştirildi.

- Kapalı otopark ve trafik alanları boyandı.
- Yeşil alanlara modern peyzaj uygulandı, otomatik sulama sistemi kuruldu.
- Bahçelere yeni oturma grupları yerleştirildi.
- Kamelya masa ve sandalye takımları yenilendi.

Personel Tazminat ve Hizmetler

2019–2024 yılları arasında ayrılan tüm personelin tazminatları eksiksiz ödendi. 2024 yılı sonuna kadar hak edişler tamamlandı.

- Site genelinde düzenli haşere ilaçlamaları yapıldı.
- Kamelya ofis arıtma filtreleri değiştirildi.
- Spor salonuna yürüyüş bandı, bisiklet ve diğer kondisyon aletleri alındı.
- Modern spor salonu yapımı devam etmektedir. Muhasebe ofisine bilgisayar ve yazıcı temin edildi.
- Elektrikli çim biçme makinesi, yaprak üfleme makinesi ve boya makinesi alındı.
- Yapılan tüm çalışmalar, Kardelen Evleri'nin güvenliğini artırmak, yaşam kalitesini yükseltmek ve mülk değerini korumak amacıyla gerçekleştirilmiştir.

Saygılarımızla, Kardelen Evleri Yönetim Kurulu





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi: Apartman

İnşaat Ruhsat Tarihi: 27.5.2002

Tadilat Tarihi:

Toplam Alan: 2.313,15

Ada/Parsel/Pafta: 1574 / 131 / 37

UAVT Bina No: 288382807

Adı: KARDELEN EVLERİ SİTESİ D BLOK

Adresi: LEVAZIM MAH. KARACA SOK. NO: 1 D BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

Belgenin

Veriliş Tarihi: 19.12.2019

Geçerlilik Tarihi: 19.12.2029

Performans Sınıfı: C

Emisyon Sınıfı: C

Binanın Görüntüsü



Sahibinin Adı Soyadı: KARDELEN EVLERİ SİTESİ D BLOK



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m² yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m² yıl)	
Toplam	170.175,88	84,53	0,00	0,00	C
Isıtma	115.773,33	57,51	0,00	0,00	C
Sihhi Sıcak Su	33.159,55	16,47	0,00	0,00	C
Soğutma	11.505,71	5,72	0,00	0,00	B
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	9.737,29	4,84			C
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin

Numarası: M22345395BAC6

Veriliş Tarihi: 19.12.2019

Son Geçerlilik Tarihi: 19.12.2029

İptal Edilen EKB No:

Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı: MELİS TOZ

Firması: SZUTEST UYGUNLUK DEĞERLENDİRME ANONİM ŞİRKETİ

Sertifika No: Szu-34-0021

İmza:

Kare Kod









– A,B,D,E,F Blokları Asansör Periyodik Kontrol Raporu 2025

endisleri ve Yetkili Firmamız OTİS ASANSÖR Mühendisleri eşliğinde

inde yapılan periyodik denetimde, ilgili A,B,D,E,F BLOK ları Asansörü nün tüm emlerinin TS EN 81-20/50 standartlarına uygun olduğu belirlenmiştir.

ullanım Süreli 6 Blok Mavi Etiket SERTİFİKASI Onaylanmıştır

– ilgili A,B,C,D,E,F Blok ları Asansör Periyodik Kontrol Raporu Karaca Sokak, si, Beşiktaş / İstanbul

ziran 2025

Tarihi: 23 Haziran 2026

MMOB]

S ASANSÖR]

eri: Seri No: Kapasite: [300 Kiloğram / 4 kişi]

inde yapılan periyodik denetimde, ilgili asansörlerin tüm güvenlik ve işletim 1-20/50 standartlarına uygun olduğu belirlenmiştir.

e iç donanımı
nalarının güvenliği
nin işleyişi
istemleri
utları

l edilmiş olup herhangi bir kusura rastlanmamıştır.

e,A,B,D,E,F blok asansörleri kullanılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
ladığı için Mavi Etiket SERTİFİKASI kullanım onayı verilmiştir. Blok sakinlerinin
delerine uymasını rica eder.güven ve emniyet içinde kullanmanızı dileriz

netimi



F Blok 2025...YILI 2026

ASANSÖR PERİYODİK KONTROLU

BU ASANSÖRÜN PERİYODİK KONTROLÜ 23

TARİHİNDE YAPILMIŞTIR.

BU ASANSÖRÜN KULLANILMASINDA SAKINCA

DÜZELTME SÜRESİ: 12 AY

BİR SONRAKİ PERİYODİK KONTROL TARİHİ: 23

UYARI!

TESPİT EDİLEN UYGUNSUZLUKLARIN BİR SONRAKİ

KONTROLE KADAR GİDERİLMESİ GEREK

A Blok 2025...YILI 2026

ASANSÖR PERİYODİK KONTROLU

BU ASANSÖRÜN PERİYODİK KONTROLÜ 23

TARİHİNDE YAPILMIŞTIR.

BU ASANSÖRÜN KULLANILMASINDA SAKINCA

DÜZELTME SÜRESİ: 12 AY

BİR SONRAKİ PERİYODİK KONTROL TARİHİ: 23

UYARI!

TESPİT EDİLEN UYGUNSUZLUKLARIN BİR SONRAKİ

KONTROLE KADAR GİDERİLMESİ GEREK

D Blok 2025...YILI 2026

ASANSÖR PERİYODİK KONTROLU

BU ASANSÖRÜN PERİYODİK KONTROLÜ 23

TARİHİNDE YAPILMIŞTIR.

BU ASANSÖRÜN KULLANILMASINDA SAKINCA

DÜZELTME SÜRESİ: 12 AY

BİR SONRAKİ PERİYODİK KONTROL TARİHİ: 23

UYARI!

TESPİT EDİLEN UYGUNSUZLUKLARIN BİR SONRAKİ

KONTROLE KADAR GİDERİLMESİ GEREK

E Blok 2025...YILI 2026

ASANSÖR PERİYODİK KONTROLU

BU ASANSÖRÜN PERİYODİK KONTROLÜ 23

TARİHİNDE YAPILMIŞTIR.

BU ASANSÖRÜN KULLANILMASINDA SAKINCA

DÜZELTME SÜRESİ: 12 AY

BİR SONRAKİ PERİYODİK KONTROL TARİHİ: 23

UYARI!

TESPİT EDİLEN UYGUNSUZLUKLARIN BİR SONRAKİ

KONTROLE KADAR GİDERİLMESİ GEREK

İ Blok 2025...YILI 2026

ASANSÖR PERİYODİK KONTROLU

BU ASANSÖRÜN PERİYODİK KONTROLÜ 23

TARİHİNDE YAPILMIŞTIR.

BU ASANSÖRÜN KULLANILMASINDA SAKINCA

DÜZELTME SÜRESİ: 12 AY

BİR SONRAKİ PERİYODİK KONTROL TARİHİ: 23

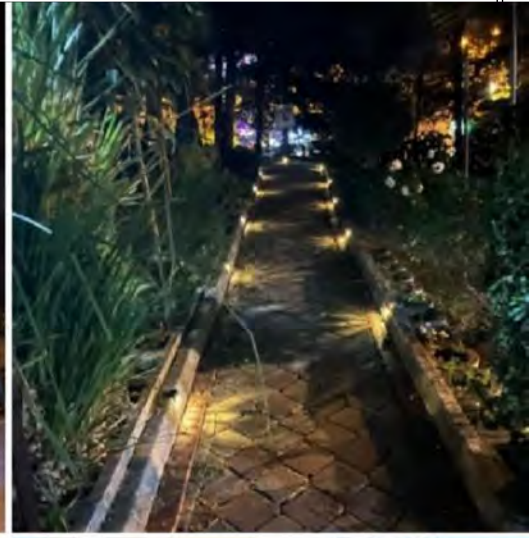
UYARI!

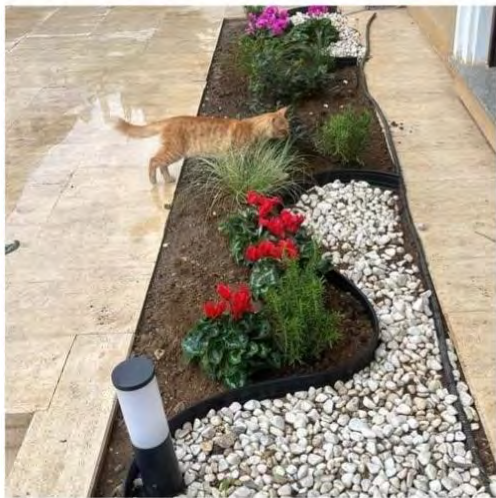
TESPİT EDİLEN UYGUNSUZLUKLARIN BİR SONRAKİ

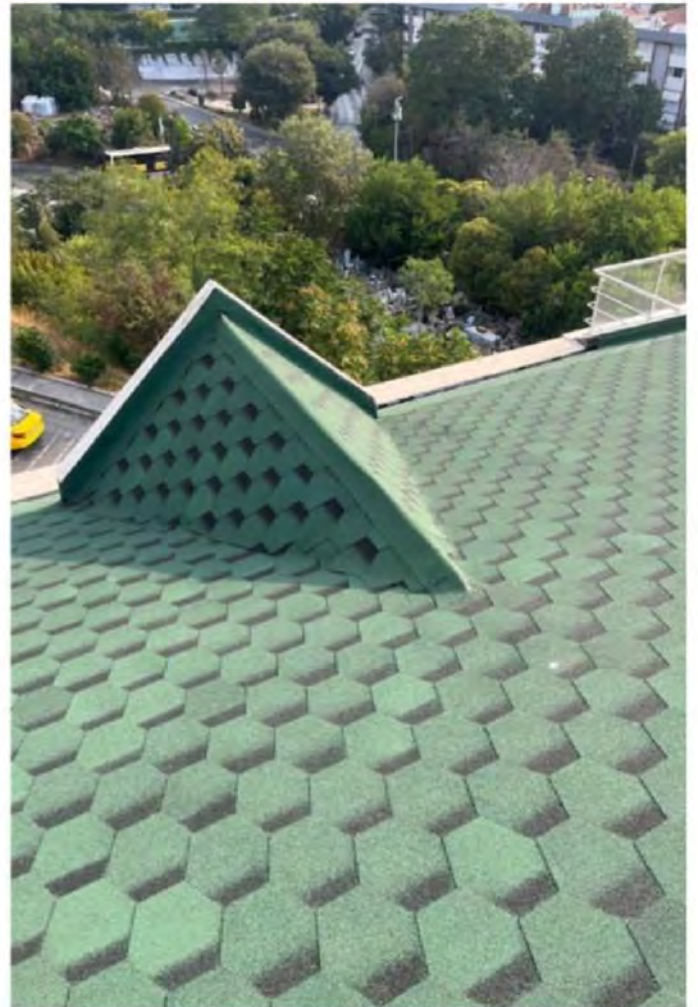
KONTROLE KADAR GİDERİLMESİ GEREK

















SU DEPOSU ESKİ & YENİ HALİ 250+250=500 m3

İTÜ



**T.C.
İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
AFET YÖNETİMİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ**

**İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ
KARDELEN SİTESİ
1574 ADA, 131 PARSELDEKİ A, B, D, E ve F BLOKLAR İLE
1712 ADA, 130 PARSELDEKİ C BLOK
TAŞIYICI SİSTEMLERİ HAKKINDA**

TEKNİK RAPOR

Teknik Rapor No: 2023-74

Bu rapor İTÜ Döner Sermaye İşletmeleri Yönetmeliği'ne göre hazırlanmıştır.

Hazırlayan

Dr. Öğr. Üyesi Cenk ÜSTÜNDAĞ
İnşaat Yüksek Mühendisi

*İstanbul Teknik Üniversitesi
34469 Maslak, İstanbul*

