Deep Research

Vad det är, hur man arbetar fram prompten, och hur man undersöker ett befintligt hus med öppna källor.

1. Vad Deep Research är

Ett verktyg som söker, läser och sammanställer på egen hand i 5–20 minuter. Du får en rapport med källor. Du får också allt som gick fel på vägen.

Skillnaden mot en vanlig chattfråga

Vanlig fråga

- Svarar på sekunder ur det modellen minns, plus några snabba sökningar
- Bra för: formulera om, sammanfatta det du laddat upp, få en första bild
- Risk: fyller luckor med trovärdiga gissningar

Deep Research

- Planerar, söker i många steg, läser sidor, väger källor, skriver rapport
- Tar 5–20 minuter. Rapport på 5–25 sidor med källförteckning
- Bra för: en fastighet, ett regelverk, ett område du inte kan ännu
- Risk: rapporten ser färdig ut. Fel i enstaka uppgifter syns inte utan granskning

När det passar, och när det inte gör det

Passar

- Överta en ny fastighet: vad finns offentligt om den?
- Inläsning inför ägarmöte, styrelse, förstudie
- Ett regelverk som ändrats (byggregler, EPBD, egenkontroll)
- Jämföra alternativ där källorna är offentliga

Passar inte

- Frågor som kräver era egna dokument (använd uppladdning eller NotebookLM)
- Något du kan svara på på två minuter själv
- Personuppgifter, avtal, kundhandlingar
- Beslut som ska fattas i dag utan tid att granska

2. Beställ inte för tidigt

En Deep Research kostar 15 minuter och en del av kvoten. Den dåliga prompten ger en dålig rapport som ser bra ut. Arbeta fram prompten först, i en vanlig chatt.

Fyra faser före beställning

1 Förberedelse

Förstå själv varför du ska forska på området. Dela in det i kapitel. Dela upp kapitlen i delar, som om varje del hade sin egen expert.

2 Definition

Förklara för prompten varför den finns. Bestäm vad den ska omfatta och svara på. Bestäm hur den ska kräva, avgränsa och välja källor. Ge den en struktur.

3 Exekvering

Fyll strukturen med innehåll, idéer, frågor och oklarheter. Systematiskt. Iterativt: steg för steg blir det bättre.

4 Leverans

Kopiera den färdiga prompten och beställ rapporten. För bästa utfall: samma prompt i tre verktyg parallellt, och låt dem granska varandra.

Mattias process för Deep Research, Byggkunskap 2026.

Iterera med AI som bollplank, inte som forskare

1

Börja med en mening

"Jag behöver [output] för [mottagare] som täcker [områden] och levereras som [format]." Klistra in den i en vanlig chatt (eller dagens Gem) och be om frågor, inte svar.

2

Svara på frågorna

Vilken fastighet, vilket syfte, vilka källor får användas, vad ska uteslutas. Varje svar skärper prompten. Ändra en sak i taget.

3

Be om struktur

Låt AI föreslå rubriker. Stryk det ni inte behöver. Lägg till det AI inte tänkte på: det är där er erfarenhet syns.

4

Lås och beställ

När prompten har alla sex block (roll, kontext, input, output, kriterier, kontroll) och ni kan läsa den utan att undra: beställ. Inte förr.

Tumregel: hellre tydlig avgränsning än lång bakgrund. En prompt på en sida slår en på fem.

Det som ska stå i prompten innan du trycker på beställ

Roll
Teknisk analytiker inom svensk fastighet, inte "en expert"

Objekt
Fastighetsbeteckning och adress. Byggår och användning om ni vet dem, markerade som indikation

Syfte
Vad rapporten ska användas till. Det styr vad som är viktigt

Rubriker
Exakt rubriklista i rätt ordning. Det ni inte beställer får ni inte

Källor
Namngivna: kommunens planarkiv, Lantmäteriet, SGU, SGI, MSB, Länsstyrelsen, Boverket. Säg vilka som prioriteras

Regler
Skilj fakta, indikator och slutsats. Ange källa med namn och datum. Saknas källa: skriv "ej verifierat" och föreslå hur det kontrolleras

Förbjudet
Inga antaganden om marknadsvärde, hyra eller avkastning (om det inte är syftet)

Kontroll
Avsluta med de 3–5 viktigaste osäkerheterna och vad som måste kontrolleras på plats

Vanliga fel, och vad som rättar dem

Påhittade källor eller paragrafer

Kräv: "om källa saknas, skriv källa saknas". Kontrollera varje regelhänvisning mot primärkällan.

För brett svar

Snävare syfte, exakt rubriklista, maxlängd per avsnitt.

För ytligt svar

Dela upp i delar som om varje del hade en egen expert. Be om resonemang i steg.

Gamla uppgifter

Ange datum: "gällande per november 2026". Regler om byggande, energi och egenkontroll har ändrats 2025–2026.

Ignorerade krav

Börja prompten med "Obligatoriskt:" och numrera kraven.

Rapporten ser klar ut

Den är det inte. Granska: vad stämmer, vad saknar källa, vad är tolkning. Det är övningen i dag.

3. Undersöka ett befintligt hus

Mycket (men inte allt) om en fastighet finns redan i öppna register och kartor.
Deep Research letar inte där av sig själv. Du måste peka.

Sju lager att fråga om, utifrån och in

1	**Fastighet och plan**	Beteckning, ägare, servitut, gällande detaljplan, pågående planarbete i närområdet
2	**Mark**	Jordart, berg, utfyllnad, sättnings- och skredrisk, radon
3	**Vatten och klimat**	Översvämning, skyfall, lågpunkter, havsnivå, markrörelser
4	**Miljö**	Förorenade områden (EBH/MIFO), historisk verksamhet, farlig verksamhet i närheten
5	**Byggnaden**	Byggår, ombyggnader, bygglov, stomme och material typiska för tiden, riskkonstruktioner
6	**Register**	Energideklaration, OVK, hiss, brandskydd, förelägganden
7	**Historik**	Historiska kartor och flygfoton: vad låg här förut, och när ändrades det

Källkarta: dit prompten ska peka

Fastighet, plan, byggnad

- Kommunens planarkiv och kartportal: detaljplan, planbestämmelser, planer under arbete
- Kommunens bygglovsarkiv: lov, ritningar, anmälningar (ofta beställning per mejl)
- Lantmäteriet: fastighetsregister, Min karta, historiska kartor
- Boverket: sök energideklaration

Mark, vatten, klimat

- SGU: jordartskarta, berggrund, radon
- SGI: skredriskkartering (Göta älvdalen m.fl.)
- MSB Översvämningsportalen: 100-/200-årsflöde, BHF, kust
- SMHI: skyfall, klimatscenarier
- Kommunens skyfallskartering och havsnivåverktyg (t.ex. Stigande vatten, Göteborg)
- Copernicus EGMS: markrörelser från satellit

Miljö och risk

- Länsstyrelsens EBH-karta: potentiellt förorenade områden, MIFO-klass
- Naturvårdsverket: EBH-stödet
- Räddningstjänst och kommun: Seveso-verksamheter, farlig verksamhet
- Kommunens översiktsplan: industrihistorik, utfyllnader
- Historiska flygfoton och ortofoton: Lantmäteriet, kommunen

Flera av karttjänsterna går inte att läsa för en AI i textläge. Då ska rapporten säga "information saknas online, kontrolleras manuellt", och ni öppnar kartan själva. Det är inte ett misslyckande; det är så arbetet ser ut.

Prompt-skelett för en fastighet (använd gärna GEM)

ROLL: Du är teknisk analytiker inom svensk fastighet (TDD/STB). Uppgift: research via öppna källor om fastigheten [beteckning], [adress], [kommun].

SYFTE: Underlag för [övertagande av förvaltning / förstudie / styrelseinformation].

KÄLLOR, i prioritetsordning: kommunens planarkiv, Lantmäteriet, SGU, SGI, MSB, SMHI, Länsstyrelsen (EBH), Boverket, kommunens översiktsplan. Ange källa med namn och datum.

RUBRIKER: 1 Fastighet och plan · 2 Mark · 3 Vatten och klimat · 4 Miljö · 5 Byggnaden · 6 Register · 7 Historik · 8 De 3–5 viktigaste sakerna att kontrollera på plats.

REGLER: Skilj fakta (vad källan säger), indikator och slutsats. Hitta inte på. Saknas uppgift: skriv "ej verifierat" och föreslå hur den kontrolleras. Inga antaganden om värde eller hyra. Svenska, rapportton, max [X] ord per avsnitt.

KONTROLL: Lista antaganden och osäkerheter sist.

När rapporten kommer: granska i tre lager

1

Fakta: vad säger källan?

Öppna tre källor rapporten anger. Står det som rapporten påstår? Datum? Gäller det den här fastigheten eller området runt omkring?

2

Indikator: vad är rimligt men inte belagt?

"Lera är vanligt i området" är inte "fastigheten står på lera". Markera skillnaden i rapporten.

3

Slutsats: vad är AI:s bedömning?

Riskklass, CAPEX-drivare, rekommendation. Här är er erfarenhet värd mer än rapporten. Stryk det ni inte håller med om och skriv varför.

Leverans från gruppen i dag: rapporten plus en lista över vad som inte stämde, saknade källa eller måste kontrolleras på plats.

Rapporten är inte svaret. Den är en lista på vad ni ska kontrollera.

Nästa steg: bygg en assistent på rapporten, och ställ frågorna till den.