



Hvaler kommune

Veiledende rammer og retningslinjer for taksering i Hvaler kommune i henhold til lov om eiendomsskatt til kommunene



Hvaler kommune
Eiendomsskattekontoret

Vedtatt i fellesmøte for Skattetakstnemda og Overskattetakstnemda for eiendomsskatt
Hvaler, 05/12/2023.



INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING.....	3
HOVEDDRAMMER FOR TAKSERINGEN.	4
BOLIGEIENDOMMER (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende) – VEILEDING FOR TAKSATOR.....	6
BOLIGEIENDOMMER (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende) – VEILEDENDE TABELLER	7
BOLIGEIENDOMMER – VURDERING AV TOMT.....	8
BOLIGEIENDOMMER ORGANISERT SOM BORETTSLAG.	9
BOLIGSEKSJONER, SELVEIERLEILIGHETER OG LANDBRUK EIENDOMMER.....	10
FRITIDSEIENDOMMER / HYTTER - VEILEDNING FOR TAKSATOR	11
FRITIDSEIENDOMMER / HYTTER – VURDERING AV TOMT.....	13
TAKSATORS OPPGAVER	14



INNLEDNING

Kommunestyret i Hvaler kommune har vedtatt at det skal skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen unntatt næringseiendommer, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jfr eiendomsskatteloven § 3 g.

Samtlige skattepliktige eiendommer skal få fastsatt en ny kommunal eiendomsskattetakst med virkning fra 2024. Takstene skal normalt stå fast i en periode på 10 år, jfr eiendomsskatteloven § 8 A-3.

Eiendommene blir besiktiget i forbindelse med takseringen. Den som befarer eiendommen, inngir forslag til takst som sakkyndig nemnd vurderer og vedtar.

Dette dokumentet fastsetter veiledende retningslinjer for hvilke forhold/faktorer som skal legges til grunn for takseringen.

Det påligger eiendomsskattekontoret å sørge for det administrative arbeidet, herunder også saksforberedelse og oppfølging av vedtak i sakkyndig nemnd for eiendomsskatt (skattetakstnemnda) og klagenemnda for eiendomsskatt (Overskattetakstnemnda).

Lovverket, rettsavgjørelser og uttalelser fra Finansdepartementet og andre juridiske miljøer er grunnlaget for de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt (eigedomsskattelova).

Alle faste eiendommer i Hvaler kommune etter eiendomsskatteloven § 3 g, skal takseres med unntak av eiendommer som har fritak for eiendomsskatt etter § 5 i eiendomsskatteloven. Eiendommer som kommunestyret gir fritak etter § 7, takseres heller ikke. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom fritak ikke lenger skal gjelde.



HOVEDRAMMER FOR TAKSERING

Dokumentet inneholder rammer og retningslinjer, og danner grunnlaget for all taksering i forbindelse med eiendomsskatt som blir utført i Hvaler kommune i perioden 2024-2034.

Utgangspunktet for taksering av eiendomsskatt er eiendomsskatteloven § 8A-2 (1):

«Verdet av eiedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.» Skattegrunnlaget for bustader og fritidsbustader vert sett til verdet multiplisert med 0,7.

Ved taksering er det et mål at verdien som skal fastsettes etter pkt.8 A-2 blir fastsatt etter like prinsipper for de ulike eiendoms-kategorier. Dette dokument beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en verdi som samsvarer med eiendomsskatteloven § 8A-2 (1). Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til eiendomsskatteutvalgenes vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesittere.

Takseringen gjennomføres som beskrevet i dette dokumentet.

Elementer som inngår i begrepet «fast eiendom»

Eiendommene som skal takseres kan bestå av to hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger.

Rammene og retningslinjene er vedtatt av skattetakstnemda og overskattetakstnemda for eiendomsskatt.

Bolig

For boligeiendommer med frittliggende bebyggelse, rekkehus og lignende deles takstobjektet i to deler, en for bygningsmessig verdi og en for tomt, strøk og beliggenhet, som til sammen gir eiendommens samlede takstverdi.

Fast grunnpris for bolig kr. 26.000 pr.m² BRA

Verdi for bolig med tilhørende bebyggelse korrigeres ut fra arealer og standard vurdert av taksator med grunnlag i retningslinjer, tabeller og eget skjønn.

Verdi for tomt fastsettes på grunnlag av strøksverdi og faktiske beliggenhet. Dette vurderes av taksator til en samlet verdi med grunnlag i eget skjønn og veiledende tabell.

Det skiller ikke mellom festetomter og eiet tomter ved taksering.

Fritidsbebyggelse:

Fast grunnpris for fritidseiendom kr.26.000 pr.m² BRA

Verdi for fritidseiendommer beregnes ut fra arealer BRA, og korrigeres ut fra aldersmessig og vedlikeholdsmessig standard, vurdert av besiktiger med grunnlag i retningslinjer, tabell og eget skjønn.

Verdi for tomt, strøk og beliggenhet vurderes av besiktiger som en samlet verdi med grunnlag i eget skjønn og veiledende tabell.



Hvaler kommune

Borettslag

For borettslag er «borettslaget» den juridiske eier av eiendommen og hver andelseier har leie og bruksrett til sin leilighet. Eiendommens verdi inkluderer således alle leiligheter i borettslaget. Tomteverdien inngår i denne verdien.

Boliger i seksjonerte bygg

Bolig/leilighet er en selvstendig juridisk enhet med eget seksjonsnummer med ideell andel i sameieeiendommen (eget gnr og bnr). I tillegg til egen bolig/leilighet inngår bruksrett til bebyggelsens og eiendommens fellesarealer. Hver bolig/leilighet får egen takstverdi med grunnlag i eget bruksareal inkludert forholdsmessig verdi av eiendommens fellesarealer for bebyggelse og tomt

Boligbebyggelse på landbrukseiendom

Boligbebyggelse på landbrukseiendom og tilhørende tomt/tun område takseres ut fra de samme prinsipper og takstgrunnlag som for ordinære boligeiendommer. Eiendommens tomteareal anses normalt ut fra normaltomter i området, hensyntatt boligbebyggelsens størrelse.

Gjennomføring av taksering

Alle eiendommer besiktiges og vurderes av taksator oppnevnt av kommunen. Taksator utarbeider forslag til takstverdi for hver eiendom.

Endelig takstverdi fastsettes av kommunens skattetakstnemnd.

Alle eiendommer skal fotograferes av taksator med takseringsverktøyet (nettbrettet). Alle eiendommer skal kontrollmåles.

Bolig og fritidseiendommer befares med kun utvendig besiktigelse.

Ved klage vurderes den aktuelle eiendom på nytt av skattetakstnemnda som førsteinstans.

Dersom klager ikke får medhold eller trekker klagen, oversendes saken til Overskattetakstnemnda for eiendomsskatt. De foretar i tillegg egen befaring og fastsetter endelig takstverdi.



BOLIGEIENDOMMER (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende)

VEILEDNING FOR TAKSATOR

Alle taksatorer får utlevert nettbrett med oppgave over og beskrivelse av de eiendommer som skal besiktiges.

Kontroll og plassering av oppgitte arealer:

Taksator første oppgave er å kontrollere at eiendommens bebyggelse stemmer med gitte opplysninger. Alle bygninger skal kontroll måles.

Bebyggelse som ikke er registrert tilføyes og medtas på takstskjema. For sekundærbygninger som garasje, uthus, boder og lignende fastsettes ca. areal. Bygninger som inneholder bolig måles og areal beregnes. (BRA.) Videre kontrolleres arealopplysninger og etasjefordeling og det korrigeres for eventuelle feil med arealer og etasjetype. Deretter vurderes vektfaktor for den enkelte etasje og areal.

Vekting av areal:

- Faktor 0,1 – 0: Kjeller i eldre hus med lav himlingshøyde og lav bruksverdi. (Krypekjeller er ikke kjeller).
- Faktor 0,2: Kjeller med boder/vaskerom etc. og ordinær kjellerstandard. Vegger og gulv med puss/betong og eventuell malerkvalitet.
- Faktor 0,3: Kjeller innredet med oppholdsrom og overflatemessig boligstandard. Innredet loft med boligstandard. Uinnredet areal i hovedetasje. Garasje som en integrert del av hovedbygning.
- Faktor 0,6: Sokkeletasje innredet med bolig og oppholdsrom. Atkomst direkte til og fra terreng. Vinduer større enn ordinære kjellervinduer. Himlingshøyde over 2,2 m. Etasje med skråhimling og vinduer i gavlvegger.
- Faktor 0,7: Etasje med arker og takløft i tillegg til skråhimling.
- Faktor 0,8: Full etasje for 2.etg., 3.etg. osv. med innredet boligareal.
- Faktor 1,0: Bygningens hovedetasje/første etasje. (Enkle tilbygg med boder og garasjer o.l., medtas under annen bebyggelse). Selvstendige eierseksjoner/leiligheter i høyere etasjer.

Vurdering av bebyggelsens alder og standard, «aldersmessig standard»:

Bebyggelse oppført i 2011 eller senere vurderes med standard 1,1 for bygninger med normal gjennomsnittlig god standard. Bebyggelse som er oppført før 2011 gis et samlet fradrag for alder og standard ved å fastsette «aldersmessig standard» for objektet. For bygninger med åpenbart høyere standard kan det vurderes et utgangspunkt fra 1,4 til 2,0 før normale aldersmessige reduksjoner. Korreksjonsfaktor vurderes i forhold til alder og vedlikehold. Samtidig må det for eldre bebyggelse tas hensyn oppgradering og restaurering der hvor dette er utført, i mer eller mindre grad.

Korreksjon av fast arealpris:

Arealpris/m²-pris for bolig er oppsatt som fast pris og representerer normalverdi for en bolig med vektet areal på 110-120 m², som gir korreksjonsfaktor 1. For boliger med mindre areal økes faktor til over 1,0. For større areal reduseres faktor til under 1,0. Se veiledende tabell.

**BOLIGEIENDOMMER (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende)****VEILEDENDE TABELLER****«Korreksjon på fast M²-pris.»**

BRA areal	60-79	80-99	100-130	131-170	171-210	211-300	301-+
Korr.fakt.	1,15-1,1	1,09-1,05	1,04-0,98	0,97-0,94	0,93- 0,89	0,88-0,83	0,82

«Aldersmessig standard»

Byggeår	Bolig, normalt vedlikeholdt	Oppgradert bolig
2011 og nyere	1,1	For boliger som er tilbygget, oppgradert og vedlikeholdt i form av utskiftninger vil det være nødvendig å løfte korreksjonsfaktor til boligens nåværende «aldersmessige standard».
1990 - 2010	0,94 - 1,09	
1970 - 1989	0,87 - 0,93	
1950 - 1969	0,79 - 0,86	
1949 og tidligere	0,70 - 0,78	

En bolig fra 2011 og nyere har i utgangspunktet en faktor på 1,1 for gjennomsnittlig normal standard for sin tid. For bebyggelse med åpenbar høyere standard kan faktor økes til 2,0 før eventuell normal aldersmessig reduksjon. Samme vurdering må gjøres for bebyggelse oppført både før og etter 2011.

Standardpris for garasjer, uthus, anneks til bolig kr. 5.500 pr. m² BRA. Frittstående enkel anneksbygning og lignende med overnattingsmulighet vurderes med kr.15.000,- pr. m² i grunnverdi. Her brukes tabell for aldersmessig standard som for bolig. Korreksjonstabellen benyttes ikke for garasjer, uthus og anneks.

For bebyggelse med åpenbart høyere standard kan verdien økes skjønnsmessig.

Det kan også være bebyggelse og boliger som vedlikeholdsmessig er forsømt, og «aldersmessig standard» må da skjønnes nedover i forhold til normal alder og faktor.



TOMTEVERDIER – BOLIGER

VEILEDNING FOR BESIKTIGERE

Tomter og strøksvurdering

For fastsettelse av tomteverdi er kommunen inndelt i 5 soner hvor hver sone har fått sin egen grunnverdi for en normal tomt i sonen. Denne gjenspeiler en tomt med størrelse fra 0-1500m². Avvik fra størrelse på normal tomt kan forekomme.

Taksators oppgave vil først være å korrigere for tomtestørrelse +/- arealfaktor tomt. Større eller mindre tomt skal justeres med korreksjonsfaktor opp eller ned.

Videre er taksators oppgave å vurdere summen av tomtens positive og negative sider ved fastsettelse av korreksjonsfaktor for tomteverdi.

For eiendommer med meget god beliggenhet, spesielt i strandsonen kan det være aktuelt å gå høyt med korreksjonsfaktor, helt opp til 10 kan være relevant i forhold til faktisk tomteverdi (taksators skjønn).

Tomtebelastning for rekkehus og flermannsboliger, selveier- eller andelsbolig: For 2-mannsboliger gis hver boenhet ca. 50 % av tomteverdien.

For boliger i rekke med små tomteparseller på hver side gis hver boenhet ca. 30 % av tomteverdien.

Takst fastsettes på skjønnsmessig grunnlag.

Veiledende strøkspriser

Sone A	Skjærhalden – sentrum	kr. 2.250.000
Sone B	Brattestø, Viker, Utgårdskilen, Stormmusfjellet, Nordengåsen, Ødegårdsåsen, Kjølholtfeltet, Rød, Sydengen, Damenga, Prestegårdsskogen, Skipstadsand	kr. 1.250.000
Sone C	Papper, Papperhavn	kr. 1.050.000
Sone D	Herføl og Søndre Sandøy	kr. 750.000
Sone E	Spredt bebyggelse og LNF-områder	kr. 800.000



BOLIGEIENDOMMER ORGANISERT SOM BORETTSLAG (og tilsvarende).

Generell orientering:

Borettslagseiendommer er organisert som et andelslag og selskap hvor «borettslaget» er den formelle og juridiske eier av eiendommen. Hver andelseier har leie og bruksrett til «sin» leilighet.

Ved omsetning av borettslagsleiligheter er det verdien av leie- og bruksretten til den enkelte leilighet som omsettes og registreres som leilighetens normale verdi. I tillegg overtar andelseier ansvar for sin forholdsmessige andel av borettslagets forpliktelser, som normalt vil være vedlikeholds forpliktelser og gjeldsforpliktelser med sikkerhet i borettslagets tomt og bebyggelse. Denne delen av kostnaden/verdien ved overtagelse av en borettslagsleilighet er innbakt i den generelle husleie som er tillagt hver enkelt leilighet.

Verdien av en borettslagseiendom (fellesgjeld) kan således på generelt grunnlag defineres til summen av den ordinære omsetningsverdi for hver enkelt leilighet med tillegg av borettslagets netto gjeldsforpliktelser(fellesgjeld).

Taksering:

Taksering gjennomføres med kartlegging av prisnivå for borettslagets seneste omsetninger av leiligheter, relatert i størst mulig grad til hver enkelt leilighetstype.

Der hvor garasjer og annen bebyggelse ikke inngår i den ordinære omsetning av leiligheter må denne medtas som tillegg og verdi settes på linje med tilsvarende anlegg for frittstående bebyggelse.

Tomteverdi er inkludert i de registrerte omsetningsverdier hvor strøk- og beliggenhetsfaktor automatisk er inkludert og ivaretatt.

I tillegg til ovenstående vurderinger foretas utvendig besiktigelse av borettslagets bebyggelse.

Taksten presenteres på skjema hvor antall leiligheter og omsetningsverdi pr. enhet og type framkommer. Takstverdi framkommer med en sum for borettslaget som helhet.



BOLIGSEKSJONER OG SELVEIERLEILIGHETER

Generell orientering:

En boligseksjon er en selveierleilighet med eget matrikkelnummer, oppgitt som seksjonsnummer og omfatter en forholdsmessig andel av en sameietomt og eventuelle andre andeler som disponeres som fellesarealer. Den enkelte seksjons eierandel i sameiet er relatert sameiebrøk som fremgår av seksjoneringsdokumentene.

Omsetning av seksjonsleiligheter foregår på samme måte som for ordinære eiendommer. Seksjonens er en egen juridisk enhet, hvor eierandel, rettigheter og plikter, overføres i sin helhet mellom kjøper og selger.

Taksering/besiktigelse:

Taksering gjennomføres ved taksators befaring av eiendommen, begrenset til utvendig visuell besiktigelse, kontroll av areal og opplysninger om eiendommen.

Arealpris settes fra kr. 26 000 – kr. 60 000 pr. m² BRA, ut fra strøk, alder og generelt vedlikehold. En normal boligseksjon er basert på 120 m² normalstørrelse og korrigeres for større og mindre areal.

Tomtepris regnes ut fra andel tomt og verdi etter sone (strøk) inndeling og en generell faktor. For aldersmessig standard benyttes de samme kriteriene for vektning som oppgitt i tabell for eneboliger. Videre vurderes seksjonens beliggenhet etter de samme kriterier som for ordinære boligeiendommer, både innenfor egen sone og plassering i bygning.

Garasjer og annen bebyggelse medtas som tillegg og verdisettes på linje med tilsvarende anlegg for frittstående bebyggelse.

Som alternativ til ovenstående verdigrunnlag kan benyttes dagens normale salgsverdi hvis denne finnes.

LANDBRUKSEIENDOMMER

For landbrukseiendommer er det kun eiendommens boligbebyggelse med eventuelt garasje og lignende som skal inngå i takstgrunnlag. Bolig vurderes på tilsvarende måte som en ordinær frittliggende bolig.

Tomten størrelse vurderes som normaltomt for området, eller den størrelse som er naturlig i forhold til bebyggelse. For øvrig vurderes beliggenhet på ordinær måte, som for andre tilsvarende boligeiendommer i området. Garasje og lignende for privat bruk tas med etter ordinære satser.

Har eiendommen flere bygninger med boenheter, kårbolig o.l., skal alle medtas i takstgrunnlaget.

Der hvor flere boenheter har felles tomt/tunareal skal hver boenhet takseres med passende normaltomt for området.



Hvaler kommune

FRITIDSEIENDOMMER – HYTTER

VEILEDNING FOR TAKSATOR

Veiledende grunnpris fritidsbolig er kr.26 000 pr. m² BRA.

Frittstående enkel anneksbygning og lignende med overnattingsmulighet vurderes med kr. 15.000,- pr. m² i grunnverdi.

Annen bebyggelse som garasje, carport, bod/uthus behandles etter samme grunnlag som for boligeiendommer.

Andre spesielle arrangementer som åpenbart har en merverdi ved salg vurderes som tilleggs post.

«Aldersmessig standard»

Byggeår	Fritidsbolig, normalt vedlikeholdt	Oppgradert fritidsbolig
2011 og nyere	1,1	For fritidsbolig som er tilbygget, oppgradert og vedlikeholdt i form av utskiftinger vil det være nødvendig å løfte korreksjonsfaktor til fritidsboligens nåværende aldersmessige standard.
1990 - 2010	0,94 - 1,09	
1970 - 1989	0,87 - 0,93	
1950 - 1969	0,79 - 0,86	
1949 og tidligere	0,70 – 0,78	

For bebyggelse med åpenbart høyere standard kan verdien økes skjønnsmessig.

Det kan også være bebyggelse og fritidsboliger som er vedlikeholdsmessig forsømt og «aldersmessig standard» må skjønnsmessig reduseres i verdi i forhold til normal alder og faktor.



Fritidseiendommer-Hytter

VEILEDNING FOR TAKSATOR

Kontroll og plassering av oppgitte arealer:

Taksators første oppgave er å kontrollere at eiendommens bebyggelse stemmer med gitte opplysninger. Bebyggelse som ikke er registrert tilføyes og medtas på takstskjema. For sekundærbygninger som garasje, uthus, boder, badehus og lignende ansettes ca. areal. Alle bygninger skal kontroll måles.

Videre kontrolleres arealopplysninger og etasjefordeling og det korrigeres for eventuelle feil med arealer og etasjetype. Deretter vurderes veiefaktor for den enkelte etasje og areal.

Vekting av areal:

- | | |
|-------------|--|
| Faktor 0,2: | Kjeller med ordinær kjellerstandard.
Vegger og gulv med puss/betong og eventuell malerkvalitet. |
| Faktor 0,3: | Innredet loft. Innredet kjeller. |
| Faktor 0,6: | Sokkeletasje innredet med oppholdsrom. Atkomst direkte til og fra terreng. Vinduer større enn ordinære kjellervinduer.
Himlingshøyde over 2,2 m.
Etasje med skråhimling og vinduer i gavlvegger. |
| Faktor 0,7: | Etasje med arker og tak løft i tillegg til skråhimling. |
| Faktor 0,8: | Full etasje for 2.etg., 3.etg. osv. med innredet areal. |
| Faktor 1,0: | Bygningens hovedetasje/første etasje.
(Enkle tilbygg med boder og garasjer o.l., medtas under annen bebyggelse). |

Vurdering av bebyggelsens alder og standard, «aldersmessig standard»:

Bebyggelse oppført i 2011 eller senere vurderes med standard 1,1 for bygninger med normal gjennomsnittlig god standard.

På bygninger med åpenbart høyere standard kan det vurderes skjønnsmessig verdiøkning.

Bebyggelse som er oppført før 2011 gis et samlet fradrag for alder og standard ved å fastsette aldersmessig standard for objektet. Korreksjonsfaktor vurderes i forhold til alder og vedlikehold. Samtidig må det for eldre bebyggelse tas hensyn til oppgradering og restaurering der hvor dette er utført.

**Fritidseiendommer – Hytter****Veiledning for taksator.****Vurdering av tomt:**

For fastsettelse av tomteverdi er kommunen inndelt i 6 soner hvor hver sone har fått sin egen grunnverdi for en normal tomt i sonen. Denne gjenspeiler en tomt med størrelse fra 0-1500m². Avvik fra størrelse på normal tomt kan forekomme.

Taksators oppgave vil først være å korrigere for tomtestørrelse, opp eller ned i forhold til normal tomt. Videre er taksators oppgave å vurdere summen av tomtens positive og negative elementer, samt eiendommens beliggenhet.

Videre vurderes tomteforhold som atkomst, sol, utsikt, brygge, moloanlegg, egen strandlinje etc.

Takst fastsettes på skjønnsmessig grunnlag.**Veiledende strøkspriser:**

Sone A: Kirkøy Syd	kr. 2.000.000
Kirkøy Nord inkludert holmer	kr. 1.400.000
Kirkøy Øst og Vest inkludert holmer	kr. 1.050.000
Sone F: Skogsterreng	kr. 950.000
Sone B: Herføl, Lauer, N. og S. Sandøy, Singløy og Tisler	kr. 2.000.000
Sone F: Skogsterreng	kr. 950.000
Sone C: Asmaløy øst, syd og vest	kr. 1.400.000
Asmaløy nord	kr. 1.150.000
Sone F: Skogsterreng	kr. 950.000
Sone D: Spjærøy øst, syd og vest	kr. 1.400.000
Spjærøy nord, inkl. holmer	kr. 1.050.000
Sone F: Skogsterreng	kr. 950.000
Sone E: Vesterøy øst	kr. 1.300.000
Vesterøy syd og vest	kr. 1.600.000
Vesterøy nord inkl. Seilø og Siljeholmen	kr. 1.750.000
Sone F: Skogsterreng	kr. 950.000



Hvaler kommune

Taksators oppgaver

Besiktigelsen blir utført ved befaring av eiendommen, begrenset til utvendig visuell befaring og kontroll av gitte opplysninger.

Konkret skal taksator kontrollere og vurdere:

- Om arealer og etasjeplassering er i samsvar med gitte opplysninger. Bygningen skal kontrollmåles.
- Vurdere vektall for hver etasje.
- Vurdere og skjønne over bygningens aldersmessige og bygningsmessige stand.
- Alle eiendommer skal fotograferes av taksator med takseringsverktøyet (nettbrettet).
- Vurdere eiendommens beliggenhet innenfor sonen og strøket generelt samt tomteopparbeidelse, utnyttelse og kvaliteter for øvrig, herunder strandlinje, bryggeanlegg o.l.



HVALER KOMMUNE
Eiendomsskattekontoret